



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 277/20.08.2026

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru terenurile delimitate de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, municipiul Constanța, inițiatori Maticiuc Ion, Maticiuc Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis și Husein Narcis

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 205114/20.08.2026 calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 205286/20.08.2026

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Maticiuc Ion, Maticiuc Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis și Husein Narcis, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 202658/08.09.2025, completată cu adresele nr. 29785/09.02.2026, nr. 102690/29.04.2026, nr. 130309/29.05.2026 și nr. 168201/13.07.2026;

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

PROPUNE:

Art. 1, - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru terenurile delimitate de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, municipiul Constanța, inițiatori Maticiuc Ion, Maticiuc Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis și Husein Narcis, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Zona studiată are suprafața de 312.657,75 mp și include terenuri proprietate publică și privată. Imobilele care au generat documentația de urbanism sunt terenuri în suprafață totală de 164.117 mp, după cum urmează:

- teren în suprafață de 7.907 mp, identificat cu nr. cadastral **249401**, înscris în cartea funciară nr. 249401 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 132 mp, identificat cu nr. cadastral **251580**, înscris în cartea funciară nr. 251580 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 123 mp, identificat cu nr. cadastral **251581**, înscris în cartea funciară nr. 251581 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la Certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 147 mp, identificat cu nr. cadastral **251582**, înscris în cartea funciară nr. 251582 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 690 mp, identificat cu nr. cadastral **249969**, înscris în cartea funciară nr. 249969 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 8.246 mp, identificat cu nr. cadastral **257777**, înscris în cartea funciară nr. 257777 a UAT Constanța, proprietatea Stejarul S.R.L., conform Actului notarial nr. 117/18.02.2025 emis de Babu Florentina;
- teren în suprafață de 14 mp, identificat cu nr. cadastral **251614**, înscris în cartea funciară nr. 251614 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 97 mp, identificat cu nr. cadastral **251615**, înscris în cartea funciară nr. 251615 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;

- teren în suprafață de 57 mp, identificat cu nr. cadastral **251616**, înscris în cartea funciară nr. 251616 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 58 mp, identificat cu nr. cadastral **251463**, înscris în cartea funciară nr. 251463 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 14 mp, identificat cu nr. cadastral **251464**, înscris în cartea funciară nr. 251464 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2813/21.10.2002, Husein Enis și Husein Narcis, conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 13.933 mp, identificat cu nr. cadastral 257707, înscris în cartea funciară nr. 257707 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion conform Contractului de vânzare-cumpărare nr.1205/03.05.2023, Husein Enis și Husein Narcis, conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 360 mp, identificat cu nr. cadastral **251618**, înscris în cartea funciară nr. 251618 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr.603/25.04.2002, Husein Enis și Husein Narcis, conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 1.442 mp, identificat cu nr. cadastral **251619**, înscris în cartea funciară nr. 251619 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 603/25.04.2002, Husein Enis și Husein Narcis, conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 411 mp, identificat cu nr. cadastral **250275**, înscris în cartea funciară nr. 250275 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 603/25.04.2002, Husein Enis și Husein Narcis, conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 39 mp, identificat cu nr. cadastral **251417**, înscris în cartea funciară nr. 251417 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 603/25.04.2002, Husein Enis și Husein Narcis, conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 236 mp, identificat cu nr. cadastral **251418**, înscris în cartea funciară nr. 251418 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 603/25.04.2002, Husein Enis și Husein Narcis, conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 103 mp, identificat cu nr. cadastral **249428**, înscris în cartea funciară nr. 249428 a UAT Constanța, proprietatea Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr.

263/03.03.2004;

- teren în suprafață de 1.293 mp, identificat cu nr. cadastral **251372**, înscris în cartea funciară nr. 251372 a UAT Constanța, proprietatea Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion, conform Titlului de proprietate nr. 28416/1369/24.09.2002;
- teren în suprafață de 522 mp potrivit actelor de proprietate și 402 mp potrivit măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral **251373**, înscris în cartea funciară nr. 251373 a UAT Constanța, proprietatea Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion, conform Titlului de proprietate nr. 28416/1369/24.09.2002;
- teren în suprafață de 197 mp, identificat cu nr. cadastral **251620**, înscris în cartea funciară nr. 251620 a UAT Constanța, proprietatea Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion, conform Titlului de proprietate nr. 28416/1369/24.09.2002;
- teren în suprafață de 512 mp, identificat cu nr. cadastral **251621**, înscris în cartea funciară nr. 251621 a UAT Constanța, proprietatea Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion, conform Titlului de proprietate nr. 28416/1369/24.09.2002;
- teren în suprafață de 295 mp, identificat cu nr. cadastral **251622**, înscris în cartea funciară nr. 251622 a UAT Constanța, proprietatea Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion, conform Titlului de proprietate nr. 28416/1369/24.09.2002;
- teren în suprafață de 8.790 mp, identificat cu nr. cadastral **257753**, înscris în cartea funciară nr. 257753 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 13 mp, identificat cu nr. cadastral **251365**, înscris în cartea funciară nr. 251365 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena și Alexa Gheorghe conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 891/20.02.2003, Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2813/21.10.2002, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 68 mp, identificat cu nr. cadastral **251366**, înscris în cartea funciară nr. 251366 a UAT Constanța, proprietatea proprietatea Alexa Elena și Alexa Gheorghe conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 891/20.02.2003, Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2813/21.10.2002, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 29 mp, identificat cu nr. cadastral **249991**, înscris în cartea funciară nr. 249991 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena și Alexa Gheorghe conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 891/20.02.2003, Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2813/21.10.2002, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 59 mp, identificat cu nr. cadastral **254673**, înscris în cartea funciară nr. 254673 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 155 mp, identificat cu nr. cadastral **254674**, înscris în cartea funciară nr. 254674 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat

- suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 66 mp, identificat cu nr. cadastral **254257**, înscris în cartea funciară nr. 254257 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 14.540 mp, identificat cu nr. cadastral **253538**, înscris în cartea funciară nr. 253538 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 896/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 380 mp, identificat cu nr. cadastral **251610**, înscris în cartea funciară nr. 251610 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena și Alexa Gheorghe conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 891/20.02.2003, Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2813/21.10.2002, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 1.822 mp, identificat cu nr. cadastral **251611**, înscris în cartea funciară nr. 251611 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena și Alexa Gheorghe conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 891/20.02.2003, Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2813/21.10.2002, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 330 mp potrivit actelor de proprietate și 265 mp potrivit măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral **250374**, înscris în cartea funciară nr. 250374 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena și Alexa Gheorghe conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 891/20.02.2003, Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2813/21.10.2002, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 165 mp, identificat cu nr. cadastral **250372**, înscris în cartea funciară nr. 250372 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena și Alexa Gheorghe conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 891/20.02.2003, Maticiuc Smaranda și Maticiuc Ion conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2813/21.10.2002, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 82 mp, identificat cu nr. cadastral **251449**, înscris în cartea funciară nr. 251449 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 603/25.04.2002, Husein Enis și Husein Narcis, conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 68 mp, identificat cu nr. cadastral **251450**, înscris în cartea funciară nr. 251450 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 603/25.04.2002, Husein Enis și Husein Narcis, conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 1.689 mp, identificat cu nr. cadastral **251327**, înscris în cartea funciară nr. 251327 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 896/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat

- suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 192 mp, identificat cu nr. cadastral **251328**, înscris în cartea funciară nr. 251328 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 896/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
 - teren în suprafață de 294 mp, identificat cu nr. cadastral **251474**, înscris în cartea funciară nr. 251474 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 896/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
 - teren în suprafață de 327 mp, identificat cu nr. cadastral **251475**, înscris în cartea funciară nr. 251475 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 896/25.04.200, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
 - teren în suprafață de 114 mp, identificat cu nr. cadastral **251461**, înscris în cartea funciară nr. 251461 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 605/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
 - teren în suprafață de 108 mp, identificat cu nr. cadastral **251462**, înscris în cartea funciară nr. 251462 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 605/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
 - teren în suprafață de 8.098 mp, identificat cu nr. cadastral **250234**, înscris în cartea funciară nr. 250234 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 605/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
 - teren în suprafață de 2.076 mp, identificat cu nr. cadastral **251604**, înscris în cartea funciară nr. 251604 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Actului notarial nr. 107/22.10.2015 emis de Iosif Mariana, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
 - teren în suprafață de 561 mp, identificat cu nr. cadastral **251605**, înscris în cartea funciară nr. 251605 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Actului notarial nr. 107/22.10.2015 emis de Iosif Mariana, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
 - teren în suprafață de 1.150 mp, identificat cu nr. cadastral **251606**, înscris în cartea funciară nr. 251606 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Actului notarial nr. 107/22.10.2015 emis de Iosif Mariana, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
 - teren în suprafață de 40 mp, identificat cu nr. cadastral **250333**, înscris în

cartea funciară nr. 250333 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Actului notarial nr. 107/22.10.2015 emis de Ioșif Mariana, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;

- teren în suprafață de 8.056 mp, identificat cu nr. cadastral **250340**, înscris în cartea funciară nr. 250340 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 894/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 3.488 mp, identificat cu nr. cadastral **251335**, înscris în cartea funciară nr. 251335 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 894/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 283 mp potrivit actelor de proprietate și 277 mp potrivit măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral **251336**, înscris în cartea funciară nr. 251336 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 894/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 53 mp, identificat cu nr. cadastral **251472**, înscris în cartea funciară nr. 251472 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 894/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 550 mp, identificat cu nr. cadastral **251473**, înscris în cartea funciară nr. 251473 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 894/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 8.184 mp, identificat cu nr. cadastral **258755**, înscris în cartea funciară nr. 258755 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 192 mp, identificat cu nr. cadastral **258750**, înscris în cartea funciară nr. 258750 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 728 mp, identificat cu nr. cadastral **254247**, înscris în cartea funciară nr. 254247 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 245 mp, identificat cu nr. cadastral **258745**, înscris în cartea funciară nr. 258745 a UAT Constanța proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 895/20.03.2003, Husein Enis și Husein Narcis conform Certificat

- suplimentar de moștenitor nr.150 la certificatul de moștenitor nr.127/2025;
- teren în suprafață de 898 mp, identificat cu nr. cadastral **250172**, înscris în cartea funciară nr. 250172 a UAT Constanța, proprietatea Alexa Elena, Alexa Gheorghe, Maticiuc Smaranda, Maticiuc Ion, conform Actului notarial – act alipire nr. 1230/04.04.2011, Alexa V. Gheorghe – Persoană fizică autorizată, conform act notarial nr. 2412/17.11.2021 și Maticiuc Ion – Persoană fizică autorizată, conform act notarial nr.2410/17.11.2021;
 - teren în suprafață de 1.522 mp, identificat cu nr. cadastral **255521**, înscris în cartea funciară nr. 255521 a UAT Constanța, proprietatea Alexa V. Gheorghe – Persoană fizică autorizată și Maticiuc Ion - Persoană fizică autorizată, conform act notarial nr. 302/07.02.2022;
 - teren în suprafață de 10.257 mp, identificat cu nr. cadastral **255522**, înscris în cartea funciară nr. 255522 a UAT Constanța, proprietatea Alexa V. Gheorghe – Persoană fizică autorizată și Maticiuc Ion - Persoană fizică autorizată, conform act notarial nr. 302/07.02.2022;
 - teren în suprafață de 1.987 mp, identificat cu nr. cadastral **255523**, înscris în cartea funciară nr. 255523 a UAT Constanța, proprietatea Alexa V. Gheorghe – Persoană fizică autorizată și Maticiuc Ion - Persoană fizică autorizată, conform act notarial nr. 302/07.02.2022;
 - teren în suprafață de 10.438 mp, identificat cu nr. cadastral **255524**, înscris în cartea funciară nr. 255524 a UAT Constanța, proprietatea Alexa V. Gheorghe – Persoană fizică autorizată și Maticiuc Ion - Persoană fizică autorizată, conform act notarial nr. 302/07.02.2022;
 - teren în suprafață de 1.977 mp, identificat cu nr. cadastral **255525**, înscris în cartea funciară nr. 255525 a UAT Constanța, proprietatea Alexa V. Gheorghe – Persoană fizică autorizată și Maticiuc Ion - Persoană fizică autorizată, conform act notarial nr. 302/07.02.2022;
 - teren în suprafață de 9.892 mp potrivit actelor de proprietate și 9.856 mp potrivit măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral **255526**, înscris în cartea funciară nr. 255526 a UAT Constanța, proprietatea Alexa V. Gheorghe – Persoană fizică autorizată și Maticiuc Ion - Persoană fizică autorizată, conform act notarial nr. 302/07.02.2022;
 - teren în suprafață de 1.198 mp, identificat cu nr. cadastral **255528**, înscris în cartea funciară nr. 255528 a UAT Constanța, proprietatea Alexa V. Gheorghe – Persoană fizică autorizată și Maticiuc Ion - Persoană fizică autorizată, conform act notarial nr. 302/07.02.2022;
 - teren în suprafață de 244 mp, identificat cu nr. cadastral **258744**, înscris în cartea funciară nr. 258744 a UAT Constanța, proprietatea Maurer Imobiliare Constanța S.R.L., conform Actului notarial nr. 1599/22.05.2024 și 1597/22.05.2024;
 - teren în suprafață de 663 mp, identificat cu nr. cadastral **251570**, înscris în cartea funciară nr. 251570 a UAT Constanța, proprietatea Maurer Imobiliare Constanța S.R.L., conform Actului notarial nr. 1599/22.05.2024;
 - teren în suprafață de 174 mp, identificat cu nr. cadastral **258751**, înscris în cartea funciară nr. 258751 a UAT Constanța, proprietatea Maurer Imobiliare Constanța S.R.L., conform Actului notarial nr. 1599/22.05.2024;
 - teren în suprafață de 44 mp, identificat cu nr. cadastral **251583**, înscris în cartea funciară nr. 251583 a UAT Constanța, proprietatea Maurer Imobiliare Constanța S.R.L., conform Actului notarial nr. 1599/22.05.2024;
 - teren în suprafață de 1.276 mp, identificat cu nr. cadastral **250147**, înscris în

- cartea funciară nr. 250147 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului administrativ nr. 302/31.07.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanța și Actului administrativ nr. 199893/19.11.2018 emis de Primăria Municipiului Constanța;
- teren în suprafață de 416 mp, identificat cu nr. cadastral **255246**, înscris în cartea funciară nr. 255246 a UAT Constanța, proprietatea, Alexa Gheorghe, , Matciuc Ion, Husein Enis și Husein Narcis, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1757/27.06.2025;
 - teren în suprafață de 545 mp potrivit actelor de proprietate și 546 mp potrivit măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral **249879**, înscris în cartea funciară nr. 249879 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului administrativ nr. 302/31.07.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanța și Actului administrativ nr. 199908 și 19907 din 19.11.2018 emis de Primăria Municipiului Constanța;
 - teren în suprafață de 810 mp, identificat cu nr. cadastral **249836**, înscris în cartea funciară nr. 249836 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului administrativ nr. 302/31.07.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanța și Actului administrativ nr. 199893/19.11.2018 emis de Primăria Municipiului Constanța;
 - teren în suprafață de 534 mp, identificat cu nr. cadastral **249934**, înscris în cartea funciară nr. 249934 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului administrativ nr. 302/31.07.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanța și Actului administrativ nr. 199893/19.11.2018 emis de Primăria Municipiului Constanța;
 - teren în suprafață de 1.100 mp, identificat cu nr. cadastral **250128**, înscris în cartea funciară nr. 250128 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului administrativ nr. 302/31.07.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanța și Actului administrativ nr. 199910/19.11.2018 emis de Primăria Municipiului Constanța;
 - teren în suprafață de 319 mp, identificat cu nr. cadastral **249900**, înscris în cartea funciară nr. 249900 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului administrativ nr. 302/31.07.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanța și Actului administrativ nr. 199900/19.11.2018 emis de Primăria Municipiului Constanța;
 - teren în suprafață de 853 mp, identificat cu nr. cadastral **250137**, înscris în cartea funciară nr. 250137 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului administrativ nr. 302/31.07.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanța și Actului administrativ nr. 199903/19.11.2018 emis de Primăria Municipiului Constanța;
 - teren în suprafață de 1.109 mp, identificat cu nr. cadastral **255244**, înscris în cartea funciară nr. 255244 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului administrativ nr. 302/31.07.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanța și Actului administrativ nr. 222530/09.11.2021 emis de Primăria Municipiului Constanța;
 - teren în suprafață de 6.880 mp, identificat cu nr. cadastral **258754**, înscris în cartea funciară nr. 258754 a UAT Constanța, proprietatea Maurer Imobiliare Constanța S.R.L., conform Actului notarial nr. 1599/22.05.2024;
 - teren în suprafață de 5.734 mp potrivit actelor de proprietate și 5.552 mp potrivit măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral **232714**, înscris în cartea funciară nr. 232714 a UAT Constanța, proprietatea Pufleanu Gheorghita,

- conform Actului notarial nr. 146/18.02.2015;
- teren în suprafață de 414 mp, identificat cu nr. cadastral **254218**, înscris în cartea funciară nr. 254218 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 107/22.10.2015;
 - teren în suprafață de 123 mp, identificat cu nr. cadastral **255497**, înscris în cartea funciară nr. 255497 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 107/22.10.2015;
 - teren în suprafață de 223 mp, identificat cu nr. cadastral **255496**, înscris în cartea funciară nr. 255496 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 107/22.10.2015;
 - teren în suprafață de 1.603 mp, identificat cu nr. cadastral **254250**, înscris în cartea funciară nr. 254250 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 1953/26.05.2003;
 - teren în suprafață de 123 mp, identificat cu nr. cadastral **255506**, înscris în cartea funciară nr. 255506 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 1953/26.05.2003;
 - teren în suprafață de 712 mp, identificat cu nr. cadastral **255505**, înscris în cartea funciară nr. 255505 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 1953/26.05.2003;
 - teren în suprafață de 213 mp, identificat cu nr. cadastral **255498**, înscris în cartea funciară nr. 255498 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 107/22.10.2015;
 - teren în suprafață de 760 mp, identificat cu nr. cadastral **255507**, înscris în cartea funciară nr. 255507 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 1953/26.05.2003;
 - teren în suprafață de 384 mp, identificat cu nr. cadastral **250146**, înscris în cartea funciară nr. 250146 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului administrativ nr. 302/31.07.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanța și Actului administrativ nr. 199916/19.11.2018 emis de Primăria Municipiului Constanța;
 - teren în suprafață de 8 mp, identificat cu nr. cadastral **259497**, înscris în cartea funciară nr. 259497 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 1953/26.05.2003;
 - teren în suprafață de 1.269 mp, identificat cu nr. cadastral **230551**, înscris în cartea funciară nr. 230551 a UAT Constanța, proprietatea Municipiului Constanța, conform Actului notarial nr. 1953/26.05.2003.

(3) Situația juridică a imobilelor, inclusiv eventualele sarcini înscrise în cartea funciară, este cea rezultată din extrasele de carte funciară și înscrisurile depuse la dosarul documentației de urbanism.

Art. 2 – La data intrării în vigoare a hotărârii de consiliu, se abrogă prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, în limita zonei de studiu reglementată prin prezenta documentație.

Art. 3 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1, din prezentul proiect de hotărâre este de 5 ani de la data aprobării prezentului proiect de hotărâre cu posibilitatea prelungirii, la solicitarea investitorului, în condițiile legii.

Art. 3 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a şedinţei ordinare din luna august 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum şi întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 205117/20.08.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru terenurile delimitate de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, municipiul Constanța, inițiatori Maticiu Ion, Maticiu Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis și Husein Narcis

Analizând documentația depusă în vederea aprobării Planului urbanistic zonal pentru terenurile delimitate de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, municipiul Constanța, inițiatori Maticiu Ion, Maticiu Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis și Husein Narcis, având ca amplasament generator terenurile identificate prin 91 imobile, conform tabelului centralizator depus la dosar, în suprafață totală de 164.117 mp, zona studiată prin P.U.Z. având suprafața de 312.657,75 mp;

Luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 1084/22.04.2024, cu valabilitate prelungită până la data de 21.04.2027;
- Avizul de oportunitate nr. 171216/09.10.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 80689/01.04.2026;
- Avizul Arhitectului-șef nr. 184192/29.07.2026;

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru terenurile delimitate de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, municipiul Constanța, inițiatori Maticiu Ion, Maticiu Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis, Husein Narcis și Husein Ozghen.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. **202658/08.09.2025**, formulată de **MATICIUC ION, MATICIUC SMARANDA, ALEXA GHEORGHE, ALEXA ELENA, HUSEIN ENIS și HUSEIN NARCIS**, prin **KUB ATELIER S.R.L.**, completată cu adresele nr. **29785/09.02.2026**, nr. **102690/29.04.2026**, nr. **130309/29.05.2026** și nr. **168201/13.07.2026**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 184192 din 29.07.2026

pentru **Planul urbanistic zonal pentru terenurile delimitate de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, municipiul Constanța**

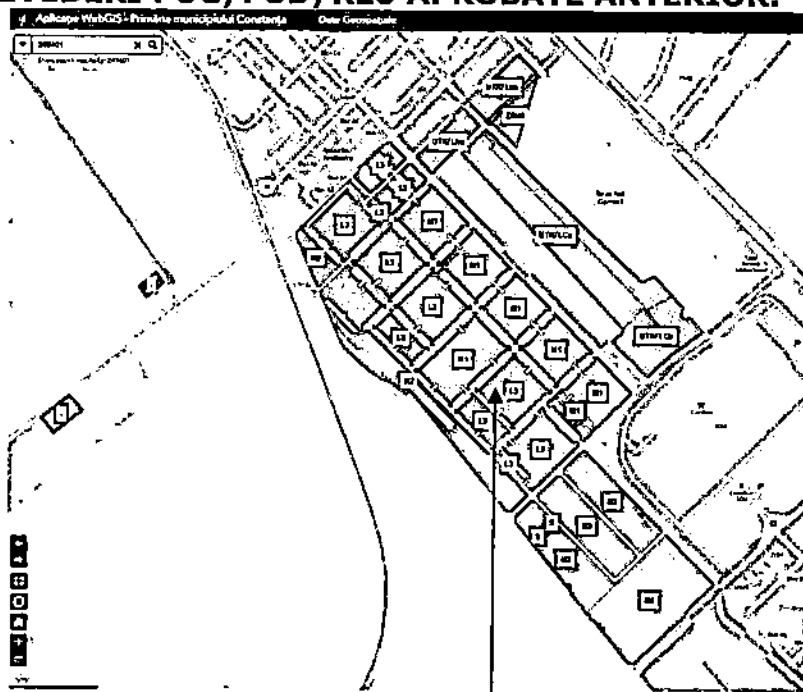
Inițiator: Maticiuc Ion, Maticiuc Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis și Husein Narcis.

Proiectant general: S.C. KUB ATELIER S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. KUB ATELIER S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR / coordonare: urb. Florin-Valentin Tănase
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenurile care au generat documentația PUZ sunt situate în intravilanul municipiului Constanța, în zona delimitată de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, fiind identificate prin 91 imobile, conform tabelului centralizator depus la dosar, în suprafață totală de 164.117 mp. Zona studiată prin PUZ are suprafața totală de 312.657,75 mp și este delimitată conform documentației de urbanism și Avizului de oportunitate nr. 171216/09.10.2024. Documentația de urbanism are ca scop actualizarea și corelarea reglementărilor urbanistice aprobate anterior în zonă, inclusiv a celor aprobate prin H.C.L. nr. 23/2018, H.C.L. nr. 386/2021 și H.C.L. nr. 215/2022, precum și corelarea zonei de studiu cu reglementările urbanistice existente, funcțiunile propuse, circulațiile publice, accesele, parcajele, spațiile verzi și echiparea tehnico-edilitară.

PREVEDERI PUG/PUD/RLU APROBATE ANTERIOR:



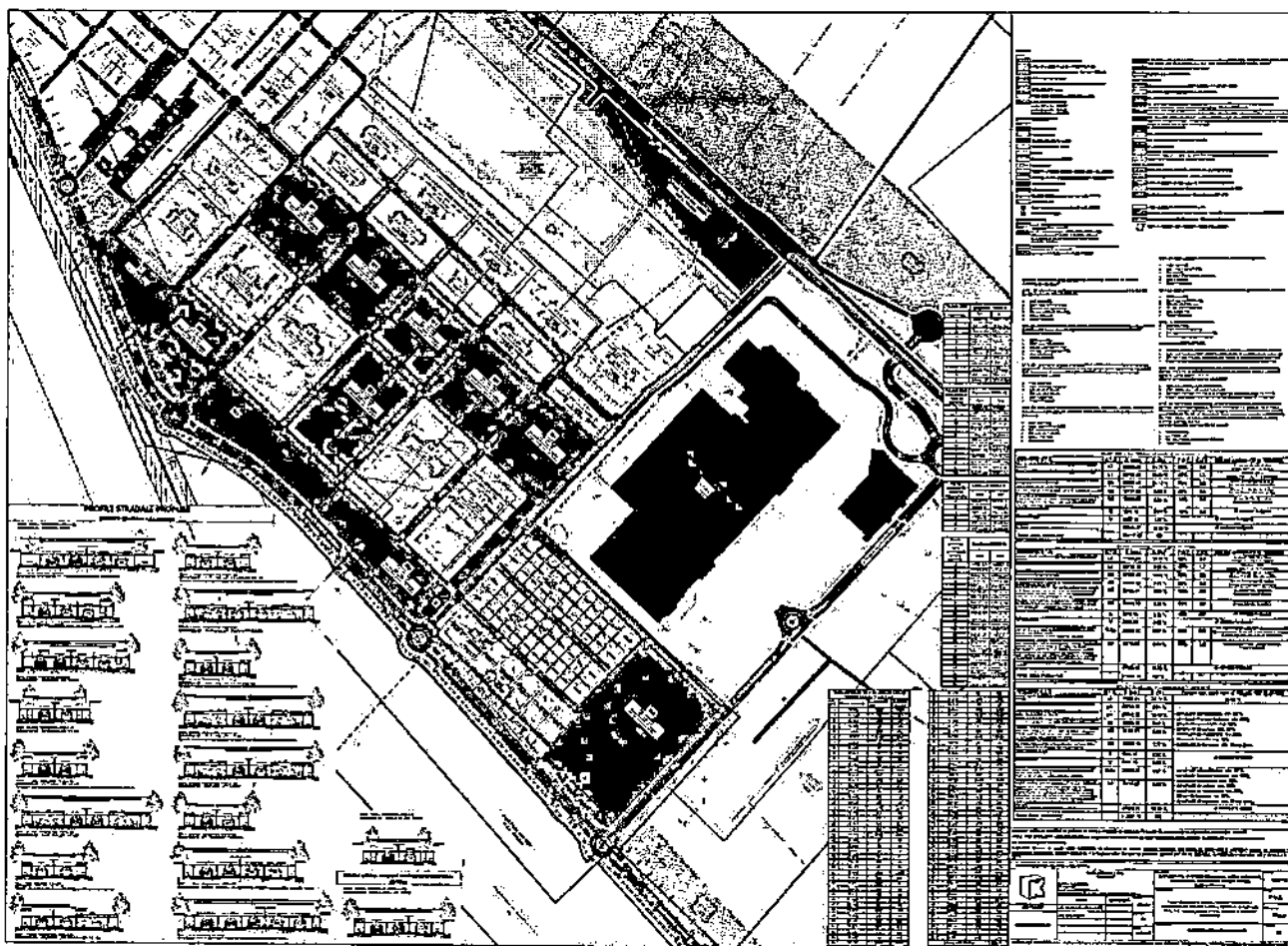
Localizarea terenurilor care au generat documentația P.U.Z. în zona de studiu stabilită prin Avizul de oportunitate nr. 171216/09.10.2024.

Potrivit Certificatului de urbanism nr. **1084/22.04.2024**, cu valabilitate prelungită până la data de **21.04.2027**, regimul urbanistic al imobilelor a fost stabilit prin raportare la documentația de urbanism faza P.U.G. Constanța, aprobată prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, cu valabilitatea prelungită succesiv, precum și prin raportare la documentațiile de urbanism aprobate anterior în zonă.

Zona studiată a făcut obiectul unor reglementări urbanistice aprobate prin documentații de urbanism anterioare, inclusiv prin H.C.L. nr. 23/2018, H.C.L. nr. 386/2021 și H.C.L. nr. 215/2022, ale căror prevederi sunt preluate, actualizate și corelate prin prezenta documentație, în limita zonei reglementate.

Prin prezenta documentație PUZ se urmărește corelarea reglementărilor urbanistice incidente cu situația actuală din teren, cu trama stradală existentă și propusă, cu dezvoltările imobiliare aprobate/anterior reglementate, cu funcțiunile existente și propuse, cu necesitatea asigurării accesurilor, parcajelor, spațiilor verzi, echipării tehnico-edilitare și cu condițiile impuse prin avizele/acordurile obținute.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE:



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

Prin prezenta documentație de urbanism se propune reglementarea zonei studiate în vederea actualizării funcțiunilor, indicatorilor urbanistici, circulațiilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi, echipării tehnico-edilitare și a relației cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, prin PUZ se stabilesc următoarele zone de reglementare / unități teritoriale de referință:

- **M1** – zonă mixtă cu locuințe, activități comerciale și servicii de interes general, echipamente publice și funcțiuni complementare;
- **M2** – zonă mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație, cu locuințe colective, servicii, comerț și echipamente publice;
- **M3** – zonă mixtă situată preponderent în zone rezidențiale, cu locuințe colective, servicii și dotări de proximitate;
- **M4** – zonă mixtă destinată funcțiunilor comerciale, serviciilor și echipamentelor publice de interes general;
- **L3** – zonă de locuințe colective;
- **Li1** – zonă de locuințe individuale;

- **S** – zonă cu destinație specială;
- **V** – zonă de spații verzi.

Indicatorii urbanistici, utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările interzise, condițiile de amplasare a clădirilor, retragerile față de aliniament și față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, circulațiile, accesele, parcajele, spațiile verzi, echiparea edilitară și celelalte reglementări aplicabile sunt cele prevăzute în piesele scrise și desenate ale documentației PUZ și în Regulamentul local de urbanism aferent acesteia.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare se va întocmi numai după aprobarea PUZ, cu respectarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent PUZ, a planșelor de reglementări urbanistice, a avizelor/acordurilor obținute și a legislației aplicabile la data autorizării.

CIRCULAȚII, ACCESE, PARCAJE ȘI REGIM JURIDIC:

Prin documentația PUZ se propun circulații auto și pietonale, accese carosabile și pietonale, profile transversale, corelarea tramei stradale existente și propuse, precum și corelarea relației cu bulevardul Madrid, strada Napoli și celelalte circulații din zona studiată.

Circulațiile, accesele și profilele stradale se vor realiza conform pieselor desenate ale documentației, studiului de circulație și Avizului Comisiei de Circulație nr. **446/28.05.2025**, transmis prin adresa nr. **R.110552/23.06.2025**.

Se vor respecta observațiile formulate în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism privind asigurarea circulațiilor pietonale, carosabile și velo, iluminatul stradal, plantațiile de aliniament, corelarea intersecțiilor, echiparea corespunzătoare a zonelor verzi și asigurarea rețelelor edilitare la capacitatea reală de consum pentru întreaga zonă de dezvoltare.

Locurile de parcare aferente funcțiunilor propuse se vor asigura cu respectarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru dezvoltările imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale, se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 180/29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale.

Afectarea urbanistică a terenurilor prin documentația PUZ nu produce transferul dreptului de proprietate și nu echivalează cu exproprierea, dezmembrarea, alipirea sau cu orice altă operațiune juridică ori cadastrală. Dobândirea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor necesare realizării circulațiilor publice, spațiilor verzi, echipamentelor publice sau lucrărilor tehnico-edilitare se va realiza numai prin modalitățile prevăzute de lege.

Conform adresei Direcției patrimoniu – Serviciul patrimoniu nr. **R.126609/03.06.2026**, conex cu nr. **126740/2026**, planul întocmit de S.C. KUB ATELIER S.R.L. respectă domeniul public al municipiului Constanța, domeniul public al Statului Român și proprietățile private persoane fizice/juridice, identificate pe plan conform numerelor cadastrale.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:

Echiparea edilitară se va realiza cu respectarea avizelor de utilități obținute și a condițiilor impuse prin acestea. Racordarea la rețelele publice de utilități se va face în condițiile stabilite de deținătorii de rețele și cu respectarea legislației tehnice aplicabile.

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de amplasament R.A.J.A. S.A. – Comisia Tehnico-Economică nr. **10537/2024**, inclusiv cele referitoare la zonele de protecție sanitară cu regim sever/parțial, zona de restricție și perimetrul hidrogeologic aferente Sursei Cișmea II, conform H.G. nr. 930/2005.

Viitoarele obiective proiectate se vor amplasa în afara perimetrului zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea II, iar autorizațiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de

alimentare cu apă și de canalizare, conform condițiilor impuse prin avizul R.A.J.A. S.A.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele emise de R.A.J.A. S.A., Distrigaz Sud Rețele, S.N.T.G.N. Transgaz S.A., Rețele Electrice România S.A., Orange România S.A., Digi România S.A., Transelectrica S.A., Termoficare Constanța S.R.L. și ceilalți deținători de rețele, inclusiv zonele de protecție, culoarele tehnice, interdicțiile și restricțiile aferente rețelelor existente/proiectate.

În cazul în care reglementările urbanistice sau soluțiile tehnice ulterioare afectează zonele de protecție și siguranță ale rețelelor existente, se vor solicita avizele/soluțiile tehnice/studiile de coexistență necesare, potrivit condițiilor impuse de deținătorii de rețele și legislației aplicabile.

PROTECȚIA PATRIMONIULUI CULTURAL:

Amplasamentul se află parțial în situl arheologic de la Palazu Mare – Bd. Tomis 401 – Centrul Comercial TOM, cod RAN 60446.07, cultura Hamangia, epoca romană, precum și în zona de protecție a acestuia, conform avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. **242/U/01.04.2025**.

În fazele ulterioare de proiectare/autorizare, respectiv D.T.A.C./D.T.A.D., se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru documentațiile ce vor fi realizate pe teritoriul studiat prin PUZ, conform condițiilor impuse prin avizul emis pentru faza PUZ.

Prezentul aviz nu înlocuiește avizele/acordurile necesare în fazele ulterioare de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare.

PROTECȚIA FAȚĂ DE CALEA FERATĂ:

Se vor respecta condițiile impuse prin Acordul de principiu al Sucursalei Regionale CF Constanța nr. **7/2/782/05.03.2025**, inclusiv cele privind zonele de siguranță și de protecție aferente infrastructurii feroviare.

Pentru lucrările/construcțiile definitive situate în zona de siguranță a căii ferate și/sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se va solicita avizul de amplasare distinct al Sucursalei Regionale CF Constanța, în condițiile legislației aplicabile.

Se vor avea în vedere măsuri de protecție față de zgomotul produs de circulația feroviară, inclusiv prevederea, după caz, a panourilor fonoabsorbante, conform observațiilor formulate în cadrul C.T.A.T.U. și pieselor finale ale documentației.

SIGURANȚĂ AERONAUTICĂ:

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. **21464/05.09.2025**, inclusiv respectarea amplasamentelor, coordonatelor geografice în sistem WGS-84, cotelor terenului și înălțimilor maxime avizate.

În cazul modificării regimului de înălțime și/sau a coordonatelor geografice ale construcțiilor propuse față de datele avizate, se va solicita și obține un nou aviz al Autorității Aeronautice Civile Române.

Se vor respecta condițiile privind iluminatul exterior, interdicția desfășurării unor activități care pot afecta traficul aerian, eliminarea surselor de atragere a păsărilor și depozitarea resturilor menajere în recipiente acoperite.

BILANȚ TERITORIAL:

Zona studiată prin PUZ are suprafața totală de **312.657,75 mp**.

Terenurile care au generat documentația PUZ sunt identificate prin 91 imobile, conform tabelului centralizator depus la dosar, având suprafața totală de **164.117 mp**.

Conform documentației de urbanism, principalele zone de reglementare propuse sunt:

- M1 – zonă mixtă;
- M2 – zonă mixtă;
- M3 – zonă mixtă;
- M4 – zonă mixtă;

- L3 – zonă de locuințe colective;
- Li1 – zonă de locuințe individuale;
- S – zonă cu destinație specială;
- V – zonă spații verzi.

Bilanțul teritorial detaliat este cel prevăzut în piesele scrise și desenate aferente documentației PUZ și în Regulamentul local de urbanism aferent documentației.

AVIZE ȘI ACORDURI:

La elaborarea documentației de urbanism au fost avute în vedere avizele/acordurile emise de instituțiile și operatorii de utilități competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. **1084/22.04.2024**, cu valabilitate prelungită până la data de **21.04.2027**;
- Avizul de oportunitate nr. **171216/09.10.2024**;
- Avizul de amplasament R.A.J.A. S.A. – Comisia Tehnico-Economică nr. **10537/2024**;
- Avizul favorabil Distrigaz Sud Rețele nr. **84075-321.681.347/23.12.2025**;
- Avizul favorabil S.N.T.G.N. Transgaz S.A. nr. **5750/96/26.01.2026**;
- Avizul Rețele Electrice România S.A. nr. **27109597/24.06.2025**;
- Avizul Orange România S.A. nr. **AFO935448/38859/3613/23.12.2025**, însoțit de condițiile tehnice aferente;
- Avizul Digi România S.A. nr. **3043645581/13.01.2026**;
- Avizul Transelectrica S.A. nr. **16406/15.11.2024**;
- Avizul Inspectoratului de Poliție al Județului Constanța – Serviciul Siguranță Rutieră nr. **364.033/D.C./CT/ex. nr. 1/10.02.2025**;
- Avizul Statului Major al Apărării nr. **DT/1116/11.02.2025**;
- Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. **242/U/01.04.2025**;
- Notificarea/asistența de specialitate de sănătate publică emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța nr. **IMA 3926 R/05.05.2025**;
- Avizul Comisiei de Circulație nr. **446/28.05.2025**, transmis prin adresa nr. **R.110552/23.06.2025**;
- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. **21464/05.09.2025**;
- Decizia inițială de încadrare emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate nr. **27/13.08.2025**;
- Acordul de principiu al Sucursalei Regionale CF Constanța nr. **7/2/782/05.03.2025**;
- Avizul de principiu Termoficare Constanța S.R.L. nr. **15888/04.11.2024**;
- Adresa Direcției patrimoniu – Serviciul patrimoniu nr. **R.126609/03.06.2026**, conex cu nr. **126740/2026**.

Condițiile impuse prin avizele și acordurile obținute sunt obligatorii la fazele ulterioare de proiectare, autorizare și execuție, după caz.

PARCURGerea PROCEDURII DE AVIZARE:

Documentația de urbanism aferentă PUZ a fost înscrisă pe ordinea de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **23.10.2025**, însă prezentarea nu a mai avut loc, urmând ca documentația să fie reluată spre analiză într-o ședință ulterioară.

Prin adresa Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu – Compartimentul Planificare Urbană nr. **R.202658/04.11.2025** au fost transmise precizări privind continuarea procedurii, respectiv demararea etapei de informare și consultare a publicului și completarea documentației cu acordul notarial al coproprietarilor, conform cerințelor Certificatului de urbanism nr. 1084/22.04.2024.

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. **29785/09.02.2026** au fost depuse declarațiile notariale ale proprietarilor/coproprietarilor.

Ulterior parcurgerii procedurii de informare și consultare a publicului, documentația a fost redepusă/completată cu adresa nr. **102690/29.04.2026**, în vederea continuării procedurii de avizare.

În urma verificării documentației, prin adresa Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu – Compartimentul Planificare Urbană nr. **R.102690/14.05.2026** s-a solicitat completarea și corelarea acesteia, documentația nefiind menținută pe ordinea de zi a ședinței C.T.A.T.U. din data de **25.05.2026**.

Documentația a fost completată cu adresa nr. **130309/29.05.2026**, fiind depuse completări în vederea continuării procedurii de avizare.

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **18.06.2026**, fiind formulate observații și recomandări privind circulațiile, profilele stradale, spațiile verzi, piste pentru biciclete, iluminatul stradal, protecția față de calea ferată, rețelele edilitare și corelarea pieselor scrise/desenate.

Prin adresa nr. **168201/13.07.2026** a fost depusă forma actualizată a documentației PUZ, ulterior analizării în C.T.A.T.U. din data de 18.06.2026.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:

Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat conform prevederilor H.C.L. nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Procedura a fost finalizată cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. **80689/01.04.2026**.

Aspectele formulate în etapa de consultare publică au fost analizate în cadrul documentației de urbanism, iar documentația a fost corelată cu privire la reglementările propuse, circulații, accese, spații verzi, echipare tehnico-edilitară și regimul juridic al terenurilor.

VERIFICAREA RESPECTĂRII PREVEDERILOR ART. 56¹ DIN LEGEA NR. 350/2001:

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția Generală Poliția Locală, la solicitarea Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu.

Prin adresa Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu nr. **229329/09.10.2025** s-a solicitat Direcției Generale Poliția Locală – Serviciul Disciplina în Construcții și Afșaj Stradal verificarea amplasamentelor studiate, iar prin adresa nr. **R.229329/20.10.2025** s-a comunicat faptul că, în urma verificărilor efectuate, pe amplasamentele studiate nu au fost identificate construcții ilegale, acestea fiind libere de construcții.

Ulterior analizării documentației, Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu a revenit către Direcția Generală Poliția Locală – Serviciul Disciplina în Construcții și Afșaj Stradal prin adresa nr. **184195/29.07.2026**, în vederea actualizării punctului de vedere privind amplasamentele studiate, raportat la prevederile art. 56¹ din Legea nr. 350/2001.

RESPONSABILITĂȚI ȘI CONDIȚII:

Elaboratorul și beneficiarii PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, a Regulamentului local de urbanism aferent, precum și a condițiilor impuse prin avizele și acordurile obținute.

La fazele ulterioare de proiectare/autorizare se vor solicita avizele/acordurile prevăzute de certificatul de urbanism emis în acest scop, în condițiile legii.

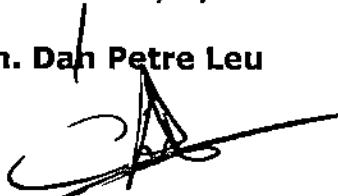
Până la aprobarea documentației prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Constanța, titularii și elaboratorul documentației au obligația de a asigura valabilitatea tuturor avizelor/acordurilor necesare, acolo unde acestea au termen de valabilitate determinat.

Prezentul aviz nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire/desființare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **1084/22.04.2024**, cu valabilitate prelungită până la data de **21.04.2027**, dacă valabilitatea acestuia nu se modifică în condițiile legii.

Arhitect șef,

arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dan Petre Leu', written over a vertical line that separates the title from the name.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM SI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA
Nr. 205286 / 20.09.2026

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru terenurile delimitate de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, municipiul Constanța, inițiatori Maticiuc Ion, Maticiuc Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis și Husein Narcis

Urmare solicitării formulate de Maticiuc Ion, Maticiuc Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis și Husein Narcis, prin KUB ATELIER S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. **202658/08.09.2025**, pentru avizarea documentației de urbanism **Plan urbanistic zonal pentru terenurile delimitate de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, municipiul Constanța**, completată cu adresele nr. **29785/09.02.2026**, nr. **102690/29.04.2026**, nr. **130309/29.05.2026** și nr. **168201/13.07.2026**, consemnăm următoarele:

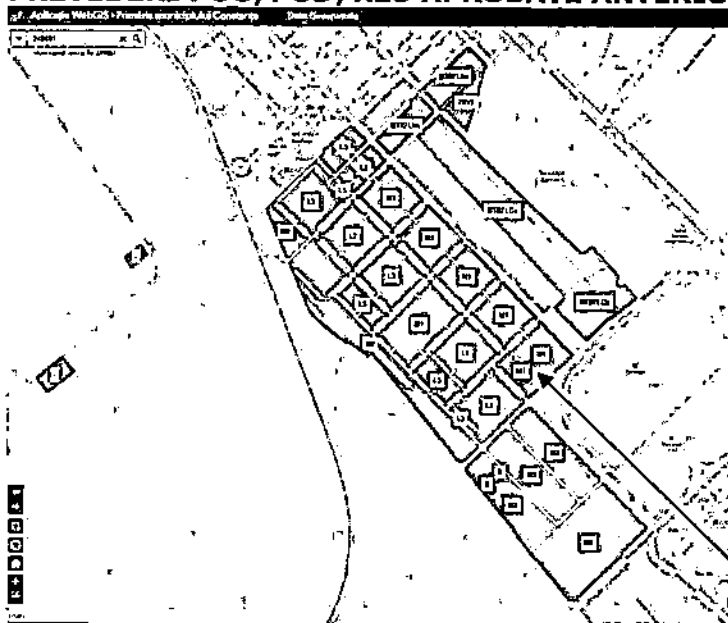
REGIMUL JURIDIC al imobilelor:

Terenurile care au generat documentația PUZ sunt situate în intravilanul municipiului Constanța, în zona delimitată de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, fiind identificate prin 91 imobile, conform tabelului centralizator depus la dosar, în suprafață totală de 164.117 mp.

Imobilele sunt identificate prin numerele cadastrale înscrise în tabelul centralizator depus la dosar, cu indicarea suprafețelor, proprietarilor, actelor de proprietate și, după caz, a sarcinilor înscrise în cartea funciară.

La dosar au fost depuse acte de proprietate, extrase de carte funciară, extrase de plan cadastral, documentații cadastrale, precum și declarații/acorduri notariale ale proprietarilor/coproprietarilor pentru includerea imobilelor în documentația de urbanism. Zona studiată prin PUZ are suprafața totală de **312.657,75** mp și este delimitată conform documentației de urbanism și Avizului de oportunitate nr. **171216/09.10.2024**. Conform adresei Direcției patrimoniu – Serviciul patrimoniu nr. **R.126609/03.06.2026**, conex cu nr. **126740/2026**, planul întocmit de S.C. KUB ATELIER S.R.L. respectă domeniul public al municipiului Constanța, domeniul public al Statului Român și proprietățile private persoane fizice/juridice, identificate pe plan conform numerelor cadastrale.

PREVEDERI PUG/PUD/RLU APROBATE ANTERIOR :



Localizarea terenurilor care au generat documentația P.U.Z. în zona de studiu stabilită prin Avizul de oportunitate nr. 171216/09.10.2024.

Potrivit Certificatului de urbanism nr. **1084/22.04.2024**, cu valabilitate prelungită până la data de **21.04.2027**, regimul urbanistic al imobilelor a fost stabilit prin raportare la documentația de urbanism faza P.U.G. Constanța, aprobată prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, cu valabilitatea prelungită succesiv, precum și prin raportare la documentațiile de urbanism aprobate anterior în zonă.

Zona studiată a făcut obiectul unor reglementări urbanistice aprobate prin documentații de urbanism anterioare, inclusiv prin H.C.L. nr. 23/2018, H.C.L. nr. 386/2021 și H.C.L. nr. 215/2022, ale căror prevederi sunt preluate, actualizate și corelate prin prezenta documentație, în limita zonei reglementate.

Documentația de urbanism are ca scop actualizarea și corelarea reglementărilor urbanistice aprobate anterior în zonă, inclusiv a celor aprobate prin H.C.L. nr. 23/2018, H.C.L. nr. 386/2021 și H.C.L. nr. 215/2022, precum și corelarea zonei de studiu cu reglementările urbanistice existente, funcțiunile propuse, circulațiile publice, accesele, parcajele, spațiile verzi și echiparea tehnico-edilitară.

Prin prezenta documentație PUZ se urmărește corelarea reglementărilor urbanistice incidente cu situația actuală din teren, cu trama stradală existentă și propusă, cu dezvoltările imobiliare aprobate/anterior reglementate, cu funcțiunile existente și propuse, cu necesitatea asigurării accesurilor, parcajelor, spațiilor verzi, echipării tehnico-edilitare și cu condițiile impuse prin avizele/acordurile obținute.

BAZA LEGALĂ:

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată în baza Certificatului de urbanism nr. **1084/22.04.2024**, cu valabilitate prelungită până la data de **21.04.2027**, emis de Primăria Municipiului Constanța, precum și a Avizului de oportunitate nr. **171216/09.10.2024**.

Avizul de oportunitate nr. **171216/09.10.2024** a fost emis în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin acesta fiind stabilită oportunitatea elaborării documentației Plan urbanistic zonal pentru actualizarea/corelarea reglementărilor urbanistice aprobate anterior în zonă.

Documentația a fost analizată în raport cu prevederile:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, cu modificările ulterioare;
- Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată;
- H.C.L. nr. 653/25.11.1999 privind aprobarea P.U.G. al municipiului Constanța;
- documentațiilor de urbanism aprobate anterior incidente zonei studiate, inclusiv H.C.L. nr. 23/2018, H.C.L. nr. 386/2021 și H.C.L. nr. 215/2022;
- H.C.L. nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- H.C.L. nr. 180/29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale;
- H.C.L. nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:

În acord cu prevederile H.C.L. nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Procedura de informare și consultare a publicului a fost parcursă conform prevederilor legale

aplicabile și a fost finalizată cu emiterea **Raportului informării și consultării publicului nr. 80689/01.04.2026.**

Aspectele formulate în etapa de consultare publică au fost transmise elaboratorului documentației de urbanism, care a formulat răspunsuri tehnice, iar documentația a fost corelată cu privire la reglementările propuse, circulații, accese, spații verzi, echipare tehnico-edilitară și regimul juridic al terenurilor.

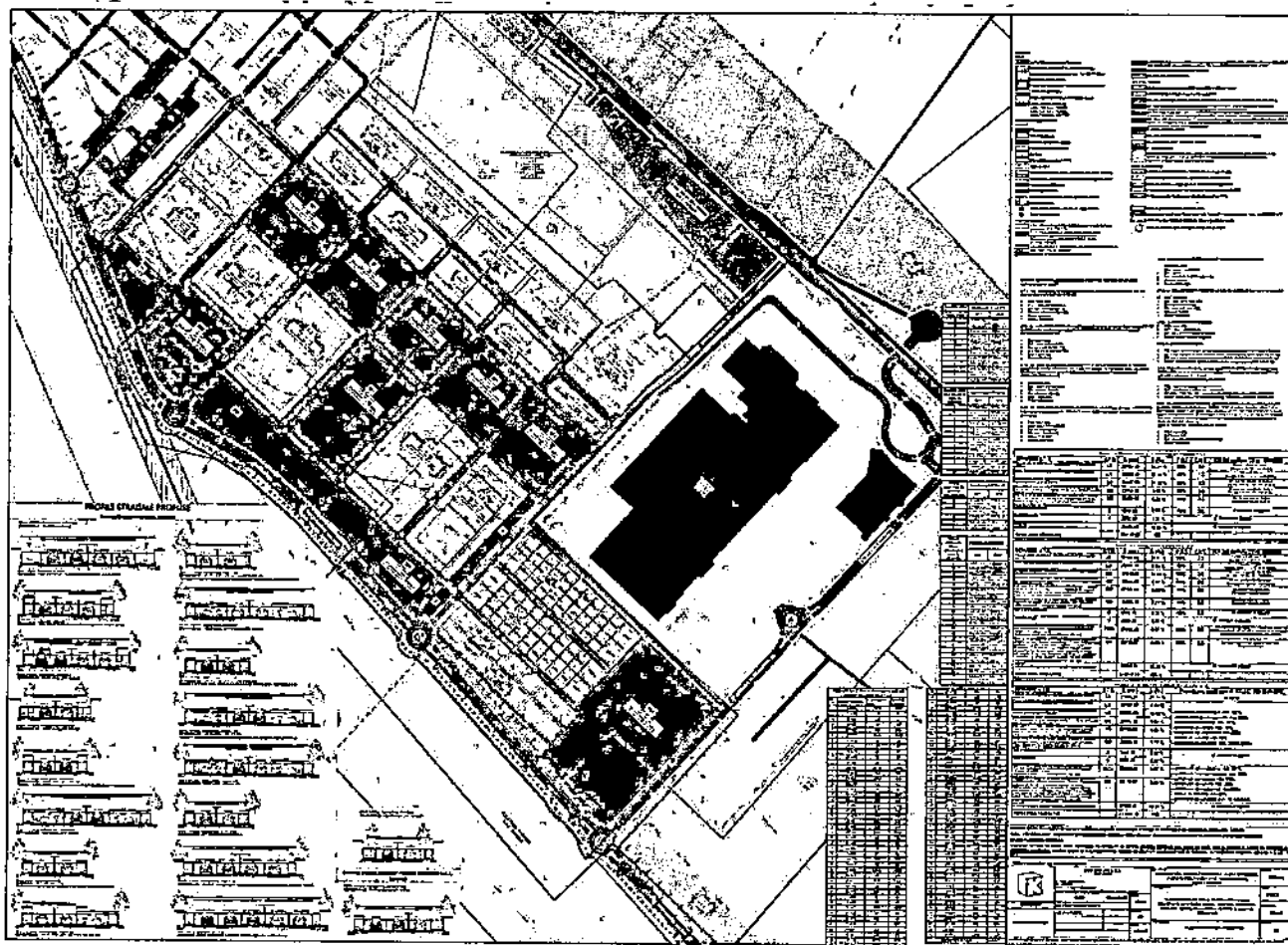
VERIFICAREA RESPECTĂRII PREVEDERILOR ART. 56¹ DIN LEGEA NR. 350/2001:

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția Generală Poliția Locală, la solicitarea Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu.

Prin adresa Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu nr. **229329/09.10.2025** s-a solicitat Direcției Generale Poliția Locală – Serviciul Disciplina în Construcții și Afișaj Stradal verificarea amplasamentelor studiate, iar prin adresa nr. **R.229329/20.10.2025** s-a comunicat faptul că, în urma verificărilor efectuate, pe amplasamentele studiate nu au fost identificate construcții ilegale, acestea fiind libere de construcții.

Ulterior analizării documentației, Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu a revenit către Direcția Generală Poliția Locală – Serviciul Disciplina în Construcții și Afișaj Stradal prin adresa nr. **184195/29.07.2026**, în vederea actualizării punctului de vedere privind amplasamentele studiate, raportat la prevederile art. 56¹ din Legea nr. 350/2001.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE:



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

Prin prezenta documentație de urbanism se propune reglementarea zonei studiate în vederea actualizării funcțiunilor, indicatorilor urbanistici, circulațiilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi, echipării tehnico-edilitare și a relației cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Suprafața totală a zonei studiate prin PUZ este de **312.657,75 mp**, iar terenurile care au generat documentația PUZ sunt identificate prin **91 imobile**, conform tabelului centralizator deșus la dosar, având suprafața totală de **164.117 mp**.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, prin PUZ se stabilesc următoarele zone de reglementare / unități teritoriale de referință:

- **M1** – zonă mixtă cu locuințe, activități comerciale și servicii de interes general, echipamente publice și funcțiuni complementare;
- **M2** – zonă mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație, cu locuințe colective, servicii, comerț și echipamente publice;
- **M3** – zonă mixtă situată preponderent în zone rezidențiale, cu locuințe colective, servicii și dotări de proximitate;
- **M4** – zonă mixtă destinată funcțiunilor comerciale, serviciilor și echipamentelor publice de interes general;
- **L3** – zonă de locuințe colective;
- **Li1** – zonă de locuințe individuale;
- **S** – zonă cu destinație specială;
- **V** – zonă de spații verzi.

Indicatorii urbanistici, utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările interzise, condițiile de amplasare a clădirilor, retragerile față de aliniament și față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, circulațiile, accesele, parcajele, spațiile verzi, echiparea edilitară și celelalte reglementări aplicabile sunt cele prevăzute în piesele scrise și desenate ale documentației PUZ și în Regulamentul local de urbanism aferent acestora.

Prin documentația PUZ se propun circulații auto, pietonale și velo, profile stradale, corelarea tramei stradale existente și propuse, precum și corelarea relației cu bulevardul Madrid, strada Napoli și celelalte circulații din zona studiată.

Circulațiile, accesele și profilele stradale se vor realiza conform pieselor desenate ale documentației, studiului de circulație și Avizului Comisiei de Circulație nr. **446/28.05.2025**, transmis prin adresa nr. **R.110552/23.06.2025**.

Se vor respecta observațiile formulate în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism privind asigurarea circulațiilor pietonale, carosabile și velo, iluminatul stradal, plantațiile de aliniament, corelarea intersecțiilor, echiparea corespunzătoare a zonelor verzi și asigurarea rețelelor edilitare la capacitatea reală de consum pentru întreaga zonă de dezvoltare.

Locurile de parcare aferente funcțiunilor propuse se vor asigura cu respectarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru dezvoltările imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale, se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 180/29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale.

Echiparea edilitară se va realiza cu respectarea avizelor de utilități obținute și a condițiilor impuse prin acestea. Racordarea la rețelele publice de utilități se va face în condițiile stabilite de deținătorii de rețele și cu respectarea legislației tehnice aplicabile.

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de amplasament R.A.J.A. S.A. – Comisia Tehnico-Economică nr. **10537/2024**, inclusiv cele referitoare la zonele de protecție sanitară cu regim sever/parțial, zona de restricție și perimetrul hidrogeologic aferente Sursei Cișmea II, conform H.G. nr. 930/2005. Viitoarele obiective proiectate se vor amplasa în afara perimetrului zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea II, iar autorizațiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare, conform condițiilor impuse prin avizul R.A.J.A. S.A.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele emise de R.A.J.A. S.A., Distrigaz Sud Rețele, S.N.T.G.N. Transgaz S.A., Rețele Electrice România S.A., Orange România S.A., Digi România S.A., Transelectrica S.A., Termoficare Constanța S.R.L. și ceilalți deținători de rețele, inclusiv zonele de protecție, culoarele tehnice, interdicțiile și restricțiile aferente rețelelor existente/proiectate.

În cazul în care reglementările urbanistice sau soluțiile tehnice ulterioare afectează zonele de protecție și siguranță ale rețelelor existente, se vor solicita avizele/soluțiile tehnice/studiile de coexistență necesare, potrivit condițiilor impuse de deținătorii de rețele și legislației aplicabile.

Amplasamentul se află parțial în situl arheologic de la Palazu Mare – Bd. Tomis 401 – Centrul Comercial TOM, cod RAN 60446.07, cultura Hamangia, epoca romană, precum și în zona de protecție a acestuia, conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. **242/U/01.04.2025**. În fazele ulterioare de proiectare/autorizare, respectiv D.T.A.C./D.T.A.D., se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru documentațiile ce vor fi realizate pe teritoriul studiat prin PUZ, conform condițiilor impuse prin avizul emis pentru faza

PUZ.

Se vor respecta condițiile impuse prin Acordul de principiu al Sucursalei Regionale CF Constanța nr. **7/2/782/05.03.2025**, inclusiv cele privind zonele de siguranță și de protecție aferente infrastructurii feroviare. Pentru lucrările/construcțiile definitive situate în zona de siguranță a căii ferate și/sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se va solicita avizul de amplasare distinct al Sucursalei Regionale CF Constanța, în condițiile legislației aplicabile. Se vor avea în vedere măsuri de protecție față de zgomotul produs de circulația feroviară, inclusiv prevederea, după caz, a panourilor fonoabsorbante.

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. **21464/05.09.2025**, inclusiv respectarea amplasamentelor, coordonatelor geografice în sistem WGS-84, cotelor terenului și înălțimilor maxime avizate. În cazul modificării regimului de înălțime și/sau a coordonatelor geografice ale construcțiilor propuse față de datele avizate, se va solicita și obține un nou aviz al Autorității Aeronautice Civile Române.

Afectarea urbanistică a terenurilor prin documentația PUZ nu produce transferul dreptului de proprietate și nu echivalează cu exproprierea, dezmembrarea, alipirea sau cu orice altă operațiune juridică ori cadastrală. Dobândirea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor necesare realizării circulațiilor publice, spațiilor verzi, echipamentelor publice sau lucrărilor tehnico-edilitare se va realiza numai prin modalitățile prevăzute de lege.

La aplicarea reglementărilor propuse prin prezenta documentație se vor avea în vedere reglementările urbanistice aprobate aplicabile zonei, condițiile prevăzute în avizele/acordurile obținute în cadrul procedurii, corelarea cu circulațiile publice existente și propuse, accesele, rețelele tehnico-edilitare existente în zona de influență, precum și respectarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

BILANȚ TERITORIAL:

Zona studiată prin PUZ are suprafața totală de **312.657,75 mp.**

Terenurile care au generat documentația PUZ sunt identificate prin 91 imobile, conform tabelului centralizator depus la dosar, având suprafața totală de **164.117 mp.**

Conform documentației de urbanism, principalele zone de reglementare propuse sunt:

- M1 – zonă mixtă;
- M2 – zonă mixtă;
- M3 – zonă mixtă;
- M4 – zonă mixtă;
- L3 – zonă de locuințe colective;
- Li1 – zonă de locuințe individuale;
- S – zonă cu destinație specială;
- V – zonă spații verzi.

Bilanțul teritorial detaliat este cel prevăzut în piesele scrise și desenate aferente documentației PUZ și în Regulamentul local de urbanism aferent documentației.

PARCURGEREA PROCEDURII DE AVIZARE:

Documentația de urbanism aferentă PUZ a fost înscrisă pe ordinea de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **23.10.2025**, însă prezentarea nu a mai avut loc, urmând ca documentația să fie reluată spre analiză într-o ședință ulterioară.

Prin adresa Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu – Compartimentul Planificare Urbană nr. **R.202658/04.11.2025** au fost transmise precizări privind continuarea procedurii, respectiv demararea etapei de informare și consultare a publicului și completarea documentației cu acordul notarial al coproprietarilor, conform cerințelor Certificatului de urbanism nr. 1084/22.04.2024.

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. **29785/09.02.2026** au fost depuse declarațiile notariale ale proprietarilor/coproprietarilor.

Ulterior parcurgerii procedurii de informare și consultare a publicului, documentația a fost redepusă/completată cu adresa nr. **102690/29.04.2026**, în vederea continuării procedurii de avizare.

În urma verificării documentației, prin adresa Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu – Compartimentul Planificare Urbană nr. **R.102690/14.05.2026** s-a solicitat completarea și corelarea acesteia, documentația nefiind menținută pe ordinea de zi a ședinței C.T.A.T.U. din data de **25.05.2026**.

Documentația a fost completată cu adresa nr. **130309/29.05.2026**, fiind depuse completări în vederea continuării procedurii de avizare.

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **18.06.2026**, fiind formulate observații și recomandări privind circulațiile,

profilele stradale, spațiile verzi, pistele pentru biciclete, iluminatul stradal, protecția față de calea ferată, rețelele edilitare și corelarea pieselor scrise/desenate.

Prin adresa nr. **168201/13.07.2026** a fost depusă forma actualizată a documentației PUZ, ulterior analizării în C.T.A.T.U. din data de 18.06.2026.

Pentru documentația PUZ a fost emis Avizul arhitectului-șef nr. **184192/29.07.2026**.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:

Documente administrative și cadastrale:

- Cerere emitere aviz arhitect-șef;
- Certificatul de urbanism nr. **1084/22.04.2024**, cu valabilitate prelungită până la data de **21.04.2027**;
- Avizul de oportunitate nr. **171216/09.10.2024**;
- Dovada prelungirii valabilității Certificatului de urbanism nr. 1084/22.04.2024;
- Acte de proprietate;
- Extrase de carte funciară;
- Extrase de plan cadastral;
- Documentații cadastrale;
- Acorduri/declarații notariale ale proprietarilor/coproprietarilor;
- Tabel centralizator al imobilelor care au generat documentația PUZ;
- Dovada achitării taxelor aferente procedurii;
- Raportul informării și consultării publicului nr. **80689/01.04.2026**;
- Avizul arhitectului-șef nr. **184192/29.07.2026**.

Studii de fundamentare:

- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulație;
- Studiu de însorire;
- Studiu de echipare edilitară;
- Studiu privind determinarea în sistem geodezic WGS-84 a coordonatelor punctelor de detaliu și încadrarea lor în harta de obstacole pentru Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu;
- Studiu de fundamentare prospectiv privind evoluția activităților în zona de studiu și adiacentă;
- Studiu de fundamentare prospectiv privind dotările de proximitate;
- Studiu volumetric;
- Situație comparativă între reglementările aprobate anterior și reglementările propuse.

Piese scrise:

- Memoriu tehnic;
- Regulament local de urbanism aferent PUZ;
- Plan de acțiune / implementare investiție.

Avize și acorduri conform Certificatului de urbanism nr. **1084/22.04.2024**:

- Aviz de oportunitate nr. **171216/09.10.2024**;
- Aviz de amplasament R.A.J.A. S.A. – Comisia Tehnico-Economică nr. **10537/2024**;
- Aviz favorabil Distrigaz Sud Rețele nr. **84075-321.681.347/23.12.2025**;
- Aviz favorabil S.N.T.G.N. Transgaz S.A. nr. **5750/96/26.01.2026**;
- Aviz Rețele Electrice România S.A. nr. **27109597/24.06.2025**;
- Aviz Orange România S.A. nr. **AFO935448/38859/3613/23.12.2025**, însoțit de condițiile tehnice aferente;
- Aviz Digi România S.A. nr. **3043645581/13.01.2026**;
- Aviz Transelectrica S.A. nr. **16406/15.11.2024**;
- Aviz Inspectoratul de Poliție al Județului Constanța – Serviciul Siguranță Rutieră nr. **364.033/D.C./CT/ex. nr. 1/10.02.2025**;
- Aviz Statul Major al Apărării nr. **DT/1116/11.02.2025**;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. **242/U/01.04.2025**;
- Notificare/asistență de specialitate de sănătate publică – Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța nr. **IMA 3926 R/05.05.2025**;
- Aviz Comisia de Circulație nr. **446/28.05.2025**, transmis prin adresa nr. **R.110552/23.06.2025**;
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. **21464/05.09.2025**;
- Decizia inițială de încadrare emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate nr. **27/13.08.2025**;
- Acordul de principiu al Sucursalei Regionale CF Constanța nr. **7/2/782/05.03.2025**;

- Aviz de principiu Termoficare Constanța S.R.L. nr. **15888/04.11.2024**;
- Adresa Direcției patrimoniu – Serviciul patrimoniu nr. **R.126609/03.06.2026**, conex cu nr. **126740/2026**.

Piese desenate:

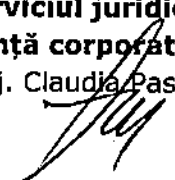
- U-01 – Plan de încadrare în teritoriu;
- U-02 – Situația existentă;
- U-03 – Reglementări urbanistice propuse;
- U-04 – Reglementări urbanistice;
- U-05 – Regim juridic și circulația terenurilor;
- U-06 – Echipare edilitară;
- U-07 – Posibilități de mobilare urbanistică.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului urbanistic zonal pentru terenurile delimitate de strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, bulevardul Madrid și Maurer Residence, municipiul Constanța, inițiatori Maticiuc Ion, Maticiuc Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis și Husein Narcis.**

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



**Serviciul juridic și
guvernanță corporativă,**
cj. Claudia Pascale



Redactat,
Insp. Alexandra Cîrîc





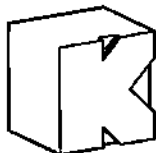
MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI,
CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE**

JUDETUL CONSTANTA, MUN. CONSTANȚA

Titularul investiției

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



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.

Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mizi nr. 3A,

Etaj 1, Bloc A, Scara 1,

CUI J40/4076/22.03.2021

CUI 43652565

e-mail: kub.urbanism@gmail.com

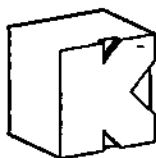
tel: 0731288066

Listă semnături:

Şef proiect

Urb. TANASE FLORIN


Florin-Valentin V
TĂNASE
Proiectat/ Intocmit/Redactat
D₂₀ E
Urb. Ana Ganta



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.

Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mizil nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI 340/4076/22.03.2021
CUI 43952585
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

TAUSE PLONIN

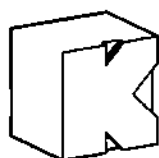
Borderou general P.U.Z.

Părți scrise:

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

Părți desenate:

- U01.1 Plan incadrare în teritoriu;
- U01.2 Plan incadrare în zona;
- U01.3 Plan încadreare circulații;
- U02.1 Plan incadrare in PUZ Palazu Mare;
- U03.0 Plan situatie existenta;
- U04.0 Plan reglementari urbanistice
- U05.0 Plan mobilare urbanistica;
- U06.1 Plan regim juridic existent;
- U06.2 Plan regim juridic propus;
- U07.0 Plan retele tehnico-edilitare;



Cuprins

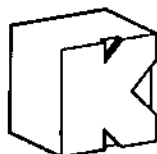
Titularul investiției	1
CAPITOLUL 1 INTRODUCERE.....	6
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.1 Denumirea obiectului de investiții	6
1.2 Titularul investiției.....	6
1.3 Proiectant general	6
1.4 Faza proiect	6
1.5 Număr proiect	6
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	7
1.3 SURSE DOCUMENTARE SI CADRU LEGISLATIV PRIVIND PROIECTAREA URBANA	10
CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	12
2.0 POTENTIALUL DE DEZVOLTARE	1
2.1 EVOLUTIA IN TIMP	12
2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE	13
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	14
2.4 CIRCULAȚII.....	15
2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....	16
2.6 REGIMUL JURIDIC	18
2.7 ECHIPAREA EDILITARA	18
2.8 PROBLEME DE MEDIU	19
2.9 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI	19
CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	19
3.2 CORELAREA DOCUMENTATIILOR DE URBANISM.....	2'
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	21
3.1 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – SITUAȚIE EXISTENTA.....	24
3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	30
3.3 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	30
3.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI – SITUAȚIE PROPUȘA.....	34
3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	41
3.6 PROTECȚIA MEDIULUI.....	48
3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	49
3.8 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI.....	49
3.9 CATEGORIILE DE COSTURI	50
CAPITOLUL 4 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	51

Tabele :

<i>Tabel 1-Tabel numere cadastrale ce au generat documentatia de fata.....</i>	<i>10</i>
<i>Tabel 2-Tabel bilant teritorial regim juridic terenuri ce au generat documentatia PUZ</i>	<i>18</i>
<i>Tabel 3-Tabel regim de inaltime comparativ.....</i>	<i>28</i>
<i>Tabel 4- Bilant zona ce a generat PUZ si Bilant Zona de studiu</i>	<i>41</i>

Tabel figuri :

<i>Figură 1-Accesibilitate la transportul public.....</i>	<i>12</i>
<i>Figură 2-Evolutia in timp a zonei.....</i>	<i>13</i>
<i>Figură 3-Plan incadrare in zona</i>	<i>14</i>
<i>Figură 4-Prezentarea profilelor stradale ale Bd. Madrid in documentatii diferite.</i>	<i>15</i>
<i>Figură 5-Poze situatia existenta.....</i>	<i>17</i>
<i>Figură 6-Concept mobilare</i>	<i>20</i>
<i>Figură 7-Retele stradale.....</i>	<i>31</i>
<i>Figură 8-Profil stradal Bd. Madrid conform H.C.L.280/2023 Park and Ride</i>	<i>32</i>
<i>Figură 9-Profile stradale propuse</i>	<i>34</i>



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.

Adresa: București Sec. 3, Str. Mizi nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4078/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE

1.2 Titularul investiției

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

1.3 Proiectant general

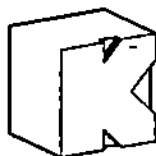
PROIECTANT GENERAL: S.C. KUB ATELIER S.R.L. - Tel: 0731288066

1.4 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

1.5 Număr proiect

027/2023



1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul prezentei documentatii consta in actualizarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru terenurile studiate conform Certificat de Urbanism nr. 1084 din 22.04.2024 si a Avizului de Oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024, **ce au ca scop reconfigurarea tramei stradele interioara (Str. Propusa S5 D.E. 3080), reconfigurarea tramei stradale aferente Bd. Madrid** aceasta fiind preluata in documentatia de fata din P.U.Z. aprobat prin H.C.L.280/2023 Park and Ride unde identifica diferente de gabarit fata de dimensiunea prevazuta in P.U.Z.-ul aprobat pentru aceste parcele prin H.C.L 23/2018 prelungit prin HCL nr. 277/2021, cu indreptare eroare materiala prin HCL nr. 239/2019 si HCL nr. 155/2022 si cu detalieri prin HCL nr. 88/2020 **si totodata modificari ce privesc regimul de inaltime, documentatia de fata pastrand in rest conceptul si reglemenatrile aprobate anterior.**

Aspecte ce pot fi reglementate doar printr-o noua documentatie de tip P.U.Z., conform prevederilor legale. Prin urmare, din Hotararile de Consiliu Local aprobate si mentionate se vor prelua si pastra urmatoarele:

- Din P.U.Z.-ul aprobat prin **H.C.L. 23/2018** prelungit prin HCL nr. 277/2021, cu indreptare eroare materiala prin HCL nr. 239/2019 si HCL nr. 155/2022 si cu detalieri prin HCL nr. 88/2020 se vor prelua si pastra reglementarile urbanistice (POT, CUT, trama astradala, utilizari admise etc.). Inaltimea maxima se va pastra, insa se va detalia si inaltimea minima admisa, iar Str. Propusa S5 D.E. 308 se va repositionata putin mai sus fata de locatia initiala, pastrandu-se dimensiunile prevazute.
- Din P.U.Z.-ul aprobat prin **H.C.L. 280/2023** se vor prelua si pastra silueta si gabaritul Bd. Madrid.
- Din P.U.Z.-ul aprobat prin H.C.L. 381/2021 si P.U.Z.-ul aprobat prin H.C.L. 215/2022 se vor pastra in integralitate prevederile urbanistice avizate, fara a se aduce schimbari de orice fel, acestea fac parte din zona de studiu.

Noua documentatie P.U.Z. este generata de numerele cadastrale detaliate in tabelul de la fig. 1. Reglementarile prevazute prin P.U.Z.-ul de fata vor prelua si pastra observatiile detaliate anterior, iar in procent foarte ridicat nu se aduc modificari asupra formei parcelelor si tramei stradale prevazute.

Suprafata totală a terenurilor ce au generat prezenta documentație este de **16,41 ha**, numere cadastrale detaliate in tabelul de mai jos fig1.

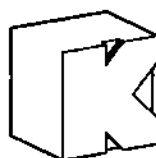
Avand in vedere prevederile Legii 350 /2001, zona se va studia unitar, va avea o suprafata de **aprox 31,26 ha** si va fi delimitata astfel:

Vecinatati ale zonei P.U.Z.:

- La nord-est: D.E. 276 (Str. Napoli)
- La sud-est: Strada Alexandria.
- La sud-vest: D.E. 599 (Strada Madrid)
- La nord-vest: Strada Milano

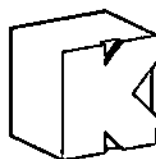
Vecinatati zona studiata P.U.Z.:

- La nord-est: Cartier MAURER / Cartier TOMIS PLUS
- La sud-est: Strada Alexandria / Centru comercial Tom
- La sud-vest: D.E. 599 (Strada Madrid) / Extravilan
- La nord-vest: Zona Raja.

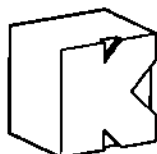


TABEL CENTRALIZATOR AL IMOBILELOR CARE AU GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.

NR. CTR.	Numar cadastral.	Numar carte funciara.	Suprafata din acte.	Suprafata masurata.	Proprietar actual
1	249401	249401	7907	7907	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
2	251580	251580	132	132	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
3	251581	251581	123	123	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
4	251582	251582	147	147	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
5	249969	249969	690	690	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
6	257777	257777	8246	8246	STEJARUL SRL
7	251614	251614	14	14	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
8	251615	251615	97	97	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
9	251616	251616	57	57	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
10	251463	251463	58	58	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
11	251464	251464	14	14	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
12	257707	257707	13933	13933	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
13	251618	251618	360	360	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
14	251619	251619	1442	1442	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
15	250275	250275	411	411	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
16	251417	251417	39	39	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
17	251418	251418	236	236	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
18	249428	249428	103	103	MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
19	251372	251372	1293	1293	MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
20	251373	251373	522	402	MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
21	251620	251620	197	197	MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
22	251621	251621	512	512	MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
23	251622	251622	295	295	MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
24	257753	257753	8790	8790	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
25	251365	251365	13	13	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
26	251366	251366	68	68	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
27	249991	249991	29	29	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
28	254673	254673	59	59	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
29	254674	254674	155	155	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
30	254257	254257	66	66	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
31	253538	253538	14540	14540	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
32	251610	251610	380	380	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
33	251611	251611	1822	1822	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS



34	250374	250374	330	265	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
35	250372	250372	165	165	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
36	251449	251449	82	82	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
37	251450	251450	68	68	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
38	251327	251327	1689	1689	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
39	251328	251328	192	192	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
40	251474	251474	294	294	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
41	251475	251475	327	327	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
42	251461	251461	114	114	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
43	251462	251462	108	108	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
44	250234	250234	8098	8098	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
45	251604	251604	2076	2076	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
46	251605	251605	561	561	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
47	251606	251606	1150	1150	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
48	250333	250333	40	40	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
49	250340	250340	8056	8056	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
50	251335	251335	3488	3488	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
51	251336	251336	283	277	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
52	251472	251472	53	53	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
53	251473	251473	550	550	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
54	258755	258755	8184	8184	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
55	258750	258750	192	192	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
56	254247	254247	728	728	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
57	258745	258745	245	245	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
58	250172	250172	898	898	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
59	255521	255521	1522	1522	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
60	255522	255522	10257	10257	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
61	255523	255523	1987	1987	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
62	255524	255524	10438	10438	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
63	255525	255525	1977	1977	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
64	255526	255526	9892	9856	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
65	255528	255528	1198	1198	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION,
66	258744	258744	244	244	MAURER IMOBILIARE CONSTANȚA SRL
67	251570	251570	663	663	MAURER IMOBILIARE CONSTANȚA SRL
68	258751	258751	174	174	MAURER IMOBILIARE CONSTANȚA SRL
69	251583	251583	44	44	MAURER IMOBILIARE CONSTANȚA SRL



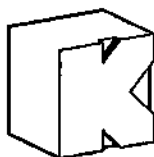
70	250147	250147	1276	1276	MUNICIPIUL CONSTANȚA
71	255246	255246	416	416	ALEXA ELENA, ALEXA GHEORGHE, HUSEIN OZGHEN, MATICIUC SMARANDA, MATICIUC ION, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS
72	249879	249879	545	546	MUNICIPIUL CONSTANȚA
73	249836	249836	810	810	MUNICIPIUL CONSTANȚA
74	249934	249934	534	534	MUNICIPIUL CONSTANȚA
75	250128	250128	1100	1100	MUNICIPIUL CONSTANȚA
76	249900	249900	319	319	MUNICIPIUL CONSTANȚA
77	250137	250137	853	853	MUNICIPIUL CONSTANȚA
78	255244	255244	1109	1109	MUNICIPIUL CONSTANȚA
79	258754	258754	6880	6880	MAURER IMOBILIARE CONSTANȚA SRL
80	232714	232714	5734	5552	Pufleanu Ghiorghita
81	254218	254218	414	414	MUNICIPIUL CONSTANȚA
82	255497	255497	122	123	MUNICIPIUL CONSTANȚA
83	255496	255496	223	223	MUNICIPIUL CONSTANȚA
84	254250	254250	1603	1603	MUNICIPIUL CONSTANȚA
85	255506	255506	122	123	MUNICIPIUL CONSTANȚA
86	255505	255505	712	712	MUNICIPIUL CONSTANȚA
87	255498	255498	213	213	MUNICIPIUL CONSTANȚA
88	255507	255507	760	760	MUNICIPIUL CONSTANȚA
89	250146	250146	384	384	MUNICIPIUL CONSTANȚA
90	259497	259497	8	8	MUNICIPIUL CONSTANȚA
91	230551	230551	1269	1269	MUNICIPIUL CONSTANȚA
SUPRAFATA TOTALA			164117		

*Tabel 1-Tabel numere cadastrale ce au generat documentatia de fata
 Sursa: prelucrare personala.*

1.3 SURSE DOCUMENTARE SI CADRU LEGISLATIV PRIVIND PROIECTAREA URBANA

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- Certificat de urbanism nr.1084 din 22.04.2024
- Certificat de urbanism nr.674 din 20.03.2017 aferent PUZ H.C.L 23/2018
- Aviz de oportunitate nr. 38905 din 10.04.2017 aferent PUZ H.C.L 23/2018
- Aviz Oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024;
- Documentatii de urbanism Tomis Plus – Centrul Comercial TOM – Sursa Apa Cismea II – Bulvardul Madrid – Palazu Mare
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLnr.327 din 18.12.2016
- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE nr.121/2011
- Plan urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr.172/2013
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;



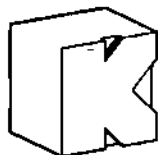
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- HCLM nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006, pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intra sub incidenta Hotararii Guvernului nr.1076/ 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.
- Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.
- O.U.G. nr. 195/ 2005 privind Protectia Mediului aprobata cu modificarile prin Legea nr. 265/ 2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Avize / acorduri / puncte de vedere obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr.1084 din 22.04.2024 prelungit si Avizul de oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024:

- Aviz Orange Romania nr. AFO874782/15334/14262 din 17.10.2024 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Distrigaz Sud Retele nr. 59650-320.281.222 din 17.10.2024 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Raja S.A. nr. 10537 din 16.10.2024 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Digi Romania nr. 3043645581 din 13.01.2026 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Transelectrica nr. 16406 din 15.11.2024 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Transgaz nr. 5750/96 din 26.01.2026 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Inspectoratul de politie al jud. Constanta serviciul de siguranta rutiera nr. 364.033/D.C/CT ex. Nr. 1 din 10.02.2025 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Ministerul Apararii Nationale Stat Major al Apărării nr. DT.1817 din 11.02.2025 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Ministerul Culturii Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr. 241 din 01.04.2025 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Constanta nr. IMA 3926 R din 05.05.2025 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Comisia de Circulatie A nr. 0007552 R din 23.06.2025 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Ministerul Mediu, Apelor si Padurilor, decizia initiala de incadrare nr. 27 din 13.08.2025 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Sucursala Regionala CF Constanta nr. 7/2/782 din 05.03.2025 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Societatea Termoficare Constanta nr. 15888/04.11.2024 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Retele electrice nr. 27109597/ 24.06.2025 *(aviz in termen de valabilitate)*.

Studii intocmite in baza Certificatului de Urbanism nr.1084 din 22.04.2024 prelungit si Avizul de oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024:

- Studiu geotehnic;
- Studiu Insorire;
- Studiu Circulatii;
- Studiu Echipare Edilitara;
- Studiu determinarea in sistemul geodezic WGS-84 a coordonatelor punctelor de detaliu si incadrarea lor in harta de obstacole pentru Aeroportul International Mihail Kogalniceanu;
- Studiu de fundamentare prospectiv privind evolutia activitatilor in zona de studiu si cea adiacenta;
- Studiu de fundamentare prospectiv privind dotarile de proximitate in raport cu functiunile nou propuse si cele existente in imediata vecinatate;
- Studiu Volumetric;



Documentatia se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

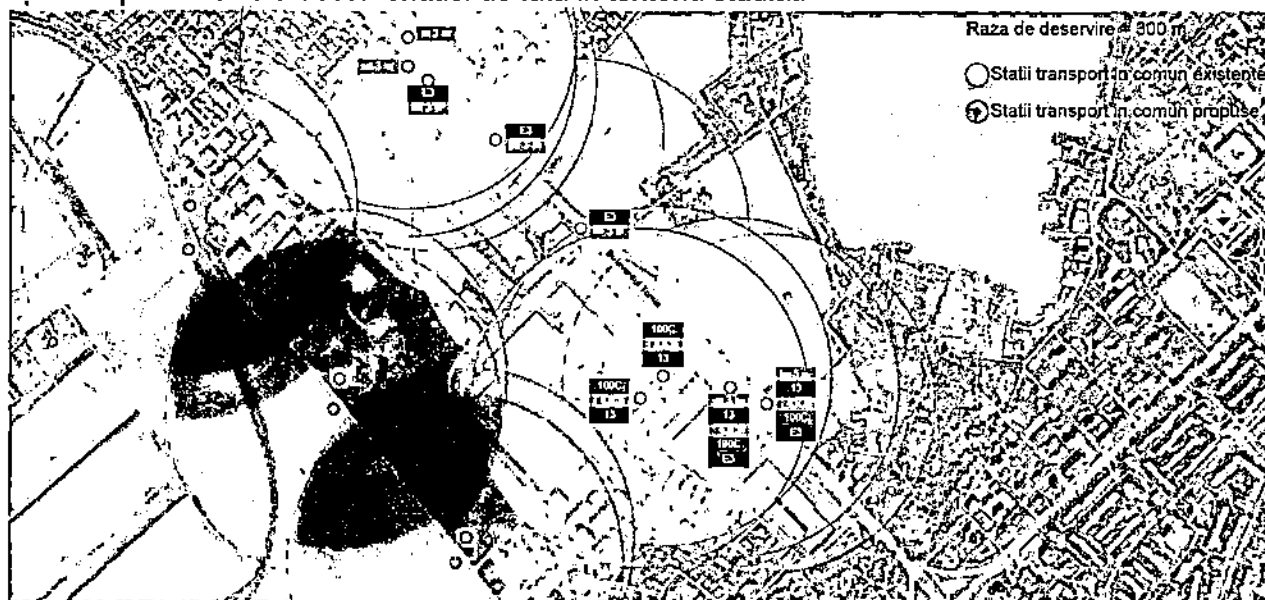
CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.0 POTENTIALUL DE DEZVOLTARE

Proiectul de față dorește o integrare coerentă a conceptului de dezvoltare prevazut prin H.C.L.23/2018 aprobat in corelare cu predictiile si dorintele Mun. Constanta in cea ce priveste dezvoltarea retelelor stradale, prin functiunile si a volumetriei ansamblului acesta va oferi viitoarei conexiuni Bd. Madrid imaginea de bulevard amenajand pe desfasurata lui spatii pietonale si spatii verzi cu functiuni de petrecere a timpului liber.

Astfel, prin dipsunerea noii conexiuni Bd. Madrid si prin drumul existent DN2a se vor face conexiuni diverse catre Bd. Aurel Vlaicu cat si spre Mun. Constanta dar si spre teritoriul Jud. Constanta totodata oferind acces catre transportul public existent dar si catre transportul public propus pe trasee noi in viitor prin intermediul Bd. Madrid.

Prin crearea si continuarea acestei dezvoltari se ofera cetateniilor o varianta posibila de locuire si evitarea centrului orasului cat si un potential pentru noi functiune economice si de afaceri, putem considera un potentialul implementare a documentatiei de fata in teritoriu studiat.

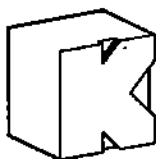


Figură 1-Accesibilitate la transportul public
Sursa: Prelucrare personala

2.1 EVOLUTIA IN TIMP

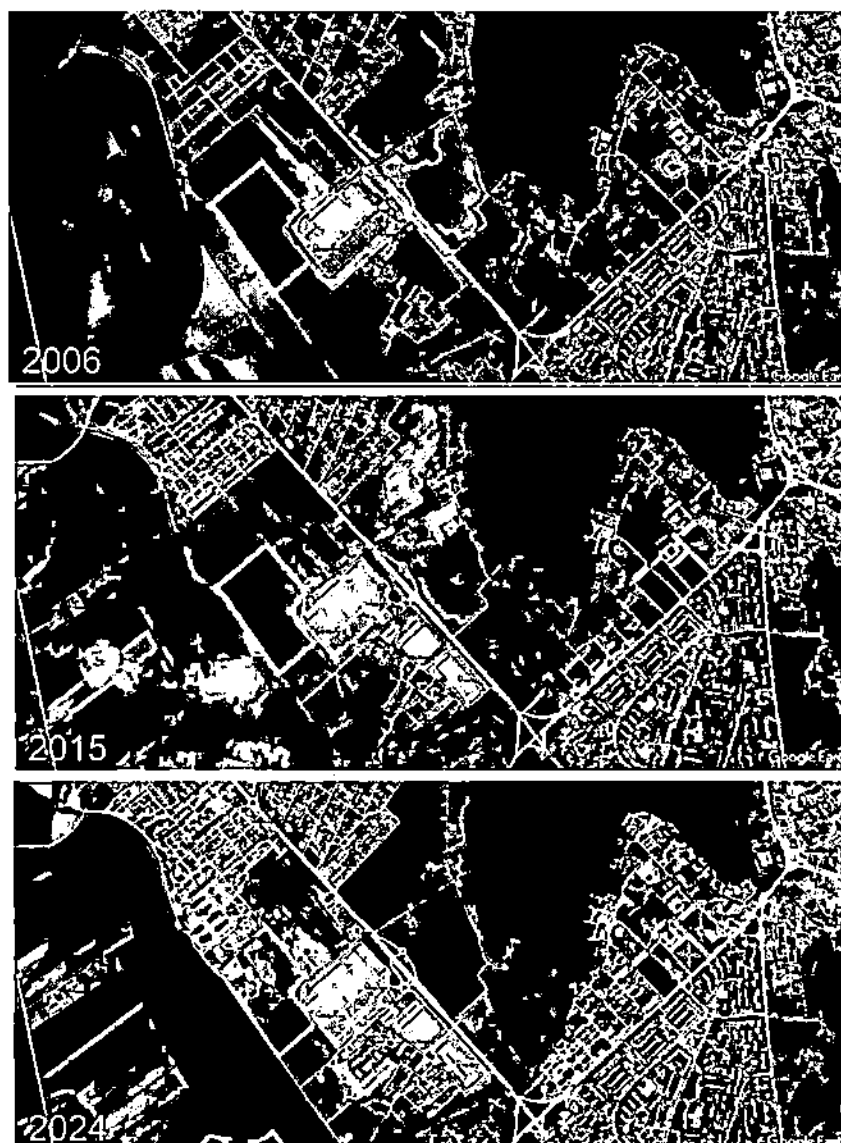
Din analiza imaginilor satelitare disponibile pentru perioada 2006 – 2024 se poate observa dezvoltarea urbana in vecinatatile zonei ce a generat documentatia prin aparitia Centrului Comercial Tom dar si a altor centre comerciale plus conturarea usoara a tramei stradale a cartierului Palazu Mare si a cartierului Tomis Plus.

Implicarea actorilor privati se face incepand cu anii 2006 dar vizibilitatea in sit se observa incepand cu anii 2015 unde se contureaza mai bine cartierului Tomis Plus cu o tendinta catre locuintele colective de dimensiuni medii si de mare dimensiune in cartierului Palazu Mare apar preponderant locuinte mici si individuale.



În aceste perioade de timp la nivelul teritoriului studiat se conturează un țesut urban prelungire a Mun. Constanta ce identifica magazine comerciale, showroom, birouri și locuințe colective cu regim mare de înălțime, precum și locuințe individuale

Inițiatorii documentației P.U.Z. aprobat prin H.C.L.23/2018 ca și dezvoltatorul doresc să păstreze conceptul de dezvoltare prevăzut raportându-se cu dezvoltarea ansamblului la tendințele circulației majore (Bd. Madrid) prevăzute de Mun. Constanta.

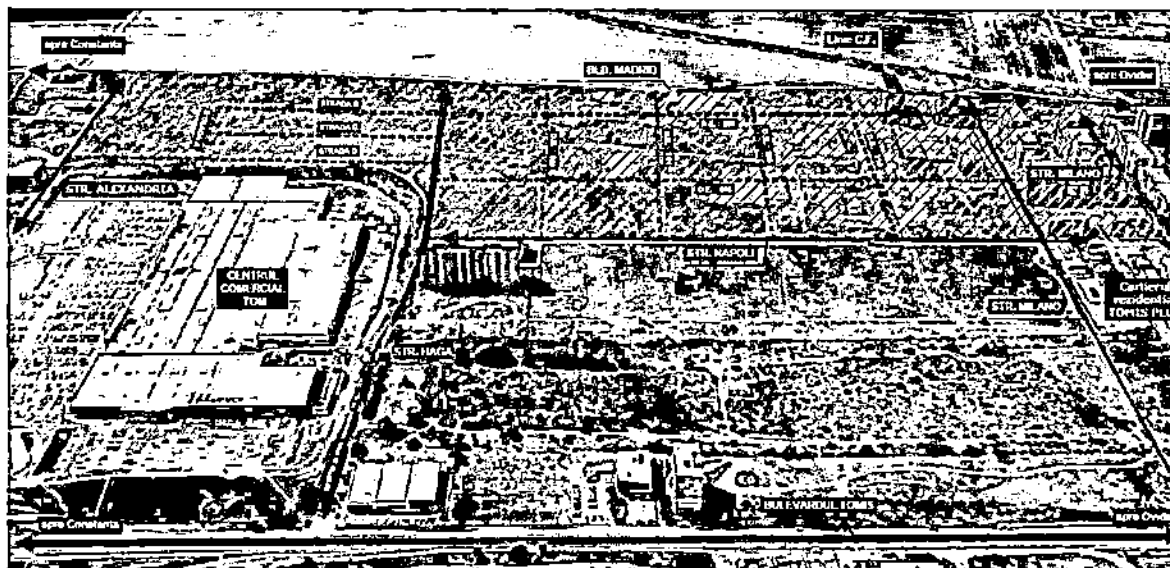
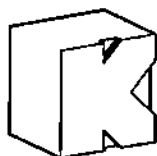


Figură 2-Evoluția în timp a zonei

Sursa: Prelucrare personală.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în zona de nord a Mun. Constanta, Palazu mare cartier Tomis Plus, terenurile propuse pentru studiu sunt situate în intravilanul municipiului Constanta în proximitatea structurilor comerciale hypermarketului Carrefour, Selgros, Dedeman etc., cu acces direct din Strada Milano, Bd Madrid și Bd, Tomis (Dn2a). Zona studiată este delimitată de Strada Napoli, Centrul Comercial TOM, N.C. 256080, Bulevardul Madrid și Maurer Residence.



Figură 3-Plan încadrare în zona
 Sursa: Prelucrare personală.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• RELIEFUL

Conform Studiu Geotehnic realizat de FORCON în baza PUZ – aprobată prin HCL 23. 2018 terenul studiat nu prezintă caracteristici speciale și nu identifică diferențe de nivel.

• REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Terenul studiat nu prezintă caracteristici speciale și nu se află în proximitatea unui curs de apă.

Conform aviz RAJA S.A. documentația studiată „Cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea patrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și namolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

Attentionam că sursa de apă Cismea II asigură alimentarea cu apă a unei zone importante din orașul Constanța.

Viitoarele obiective proiectate se vor amplasa în afara perimetrului zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cismea II, cu respectarea prevederilor HG 930/2005.

În zona amplasamentului RAJA S.A. nu are întreținere rețele de apă și de canalizare. Rețele existente aparțin dezvoltatorilor din zona.

Alimentarea cu apă se va realiza prin prevederea unei gospodării de apă cu rezervor dimensionat corespunzător pentru compensarea debitelor orare, din sursa de apă Cismea II. În punctul de conexiune în Sursa de apă Cismea II se va avea în vedere executia unei stații de clorinare.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o stație de pompare ape uzate cu deversare în colectorul menajer Dn 1200mm amplasat în zona stației de namol Poiana.

Autorizațiile de Construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare.

Zona studiată a prezentei documentații se suprapune cu perimetrului zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cismea II, pe această zonă nu se vor realiza construcții, suprafața afectată este de 9293 mp.

• CLIMA SI CALITATEA AERULUI

Constanța este situată în zona de sud-est a României, la intersecția spațiului litoral-pontic cu cel continental. În vest se află podișul Dobrogei de sud, iar în est este mărginit de apele Mării Negre. Clima este una temperat continentală, cu influențe maritime datorită proximității Mării Negre.

• VEGETATIA SI FAUNA IN MUNICIPIUL CONSTANTA VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu se mai pastreaza in compozitia floristica decat putine specii arenicole si halofil.

Terenul studiat nu prezinta caracteristici speciale, si nu identifica arbori.

• FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fasia litorala limitrofa Constantei.

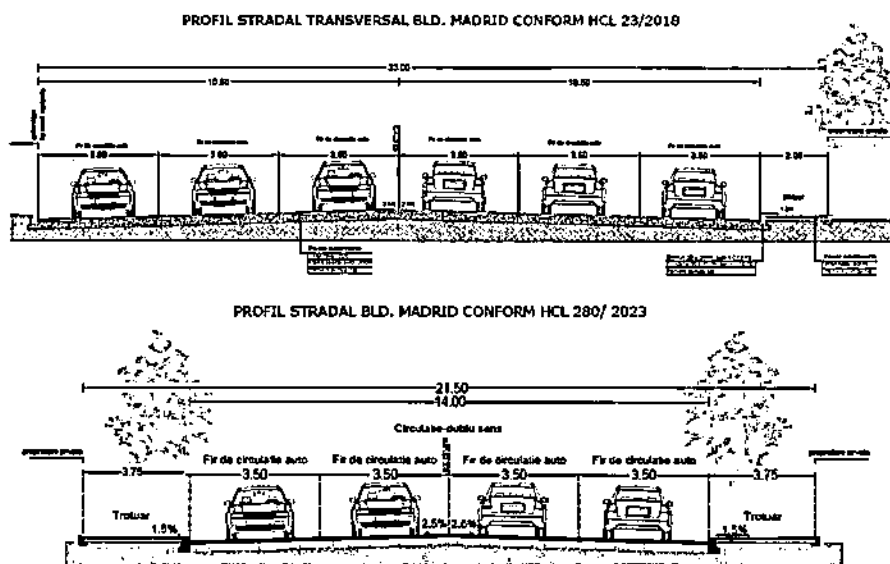
• Riscuri naturale

Amplasamentul nu prezinta fenomene de instabilitate de tipul alunecari de teren sau prabusiri, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

2.4 CIRCULATII

În baza P.U.Z. aprobate prin PUZ H.C.L 23/2018 au fost constituite strazi conform documentatiei mai precis (prelungire Str. Milano, Str. Napoli (DE 276), Drum DE 364, Drums partial DE 306 si Drum DE 295)

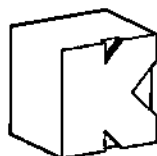
În momentul de fata unul din factorii care au determinat elaborarea unei noi documentatii este forma si dimensiunea Bd. Madrid care prin PUZ Park and Ride aprobat prin HCL 280/2023 identifica o silueta si un gabarit diferit fata de previziunile din PUZ – aprobata prin HCL 23/2018.



*Figură 4-Prezentarea profilelor stradale ale Bd. Madrid in documentatii diferite.
Sursa: prelucrare personala.*

Totodata mentionam ca documentatia de fata prelungeste Str. DE 308 direct catre Str. Haga, anterior exista o legatura intre Str. DE 305 direct catre Str. Haga iar Str DE 308 se opreste la UTR M1 nr 6.

NOTA – Documentatia P.U.Z. de fata a obtinut avizul Comisiei de Circulatie nr. 446 / 28.05.2025, eliberat in data de 23.06.2025.



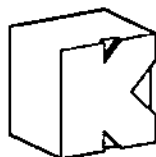
2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord a Mun. Constanta, Palazu mare cartier Tomis Plus, **terenurile propuse pentru studiu sunt situate in intravilan**, zona se identifica intr-un proces de dezvoltare si de conturare a unei identitati locale.

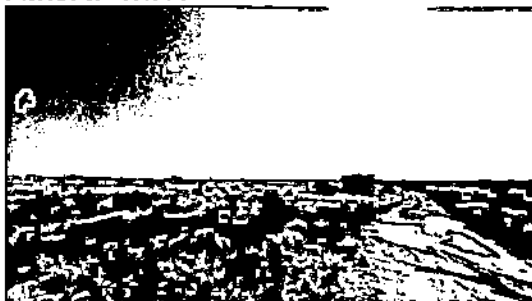
Conform Extraselor de carte funciara, terenurile mentionate in tabelul de la fig1. ce au generat prezenta documentatie sunt libere de constructii, fiind inconjurate de vecinatati aflate in proprietate privata a persoanelor fizice / juridice.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa vecinatatea zonei studiate:

- Dezvoltarea imobiliara Maurer residence, imobile realizate in baza documentatiei P.U.Z. aprobat prin H.C.L.23/2018
- Imobilele locuinte individuale si locuinte colective realizate in perioada 2015-2024 care adapostesc si alte functiuni precum mici functiuni comerciale, zone de sport in suprafete acoperite si aer liber, etc.
- Parcele neconstituite care detin documentatii de urbanism (H.C.L. 76/2019, H.C.L. 14/2022, H.C.L. 280/2023) avizate si urmeaza sa identifice functiuni de tip locuinte colective si individuale, functiuni comerciale.



PERSPECTIVA 1



PERSPECTIVA 2



PERSPECTIVA 3



PERSPECTIVA 4



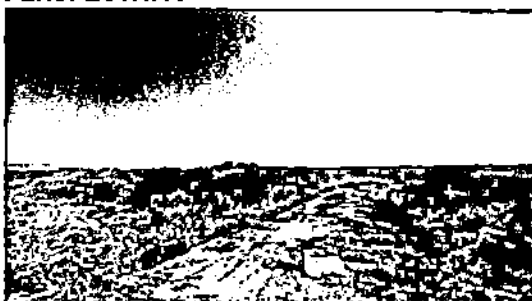
PERSPECTIVA 5



PERSPECTIVA 6



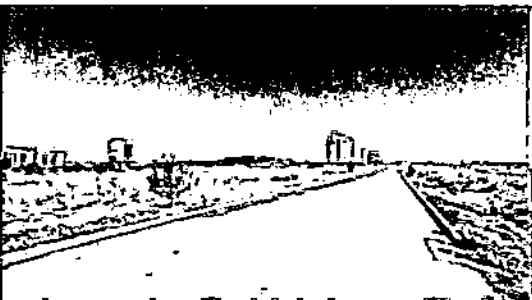
PERSPECTIVA 7



PERSPECTIVA 8



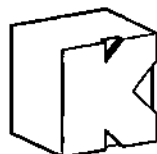
PERSPECTIVA 9



PERSPECTIVA 10



Figură 5-Poze situatia existenta
Sursa: prelucrare personala



2.6 REGIMUL JURIDIC

Terenurile ce au generat documentatia prezenta P.U.Z. cuprinde 91 de terenuri ce insumeaza o suprafata de 164117.00mp conform actelor. Acestea reprezinta proprietatea privata MATICIUC ION, MATICIUC SMARANDA, ALEXA GHEORGHE, ALEXA ELENA, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS, HUSEIN OZGHEN. Identificati ca initiatori, Municipiul Constanta si alte persoane private care au dobandit terenuri prin contracte de vanzare cumparare de la initiatorii anterior mentionati.

- Terenurile initiatorilor reprezinta suprafata de 151345.36mp intr-un procent de 92.22% din suprafata care a generat PUZ de 164117.00mp.
- Terenurile Mun Constanta reprezinta suprafata de 12379.00 intr-un procent de 7.54% din suprafata care a generat PUZ de 164117.00mp si sunt identificate in marea majoritate trupuri caracteristice drumurilor.

BILANT TERITORIAL REGIM JURIDIC TERENURI CE AU GENERAT DOCUMENTATIA PUZ					
REGIM JURIDIC		U.T.R.	SUPRAFETE GENERALE		R.H. (m) conform CU nr. 1084/2024
			S. (mp.)	S. (%)	
	PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE / JURIDICE	L3	151345.36	92.22 %	R.h.min.D+P+6E+7Er 27.00 m.
		M1			R.h.max.D+P+10E+11Er 40.00 m.
		M2			R.h.min.D+P+Mz+6E+7Er 30.00 m.
		M3			R.h.max.D+P+Mz+10E+11Er 44.00 m.
					R.h.min.D+P+Mz+6E+7Er 30.00 m.
	PROPRIETATE DE INTERES NATIONAL		392.64	0.24 %	R.h.max.D+P+Mz+10E+11Er 44.00 m.
		S			R.h.min.D+P+Mz+4E 23.00 m.
	PROPRIETATE PUBLICA CE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC	CIRCULATI TERENURI	12379.00	7.54 %	cf. normelor in vigoare
TOTAL ZONA STUDIU PUZ			164117.00	100%	
	TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	CIRCULATI	13706.91	8.35%	

Tabel 2-Tabel bilant teritorial regim juridic terenuri ce au generat documentatia PUZ
Sursa: prelucrare personala.

2.7 ECHIPAREA EDILITARA

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale și rețele de telecomunicații, beneficiarii au realizat investitii in infrastructura locala si extinderi ale rețelelor locale in baza autorizatiilor obtinute pana imprezent.

Conform aviz de amplasament nr. 10537/2024 emis de RAJA S.A. – in termen de valabilitate amplasamentul care a generat PUZ se afla in zonele de protectie sanitara cu regim sever (partial), de restrictie (partial) si perimetrul hidrogeologic de Sursei Cismea II.

Conform aviz favorabil nr. 84075-321.681.347 din 23.12.2025 emis de DISTRIGAZ SUD RETELE – in termen de valabilitate , terenul studiat este traversat de conducte de distributie gaze naturale pozate subteran PE, DN 180mm si PE si DN 125 mm.

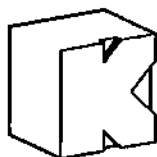
Conform aviz favorabil nr. AFO935448/38859/36133 din 23.12.2025 emis de ORANGE ROMANIA – in termen de valabilitate, investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange.

Conform aviz favorabil conditionat nr. 3043645581 din 13.01.2026 emis de DIGI ROMANIA – in termen de valabilitate, in zona studiata exista retea de telecomunicatii.

Conform adresei nr. 16406/15.11.2024 emisa de TRANSELECTRICA S.A., obiectivul propus nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea CNTEE Transelectrica S.A.

Conform avizului favorabil nr. 5750/96 din 26.01.2026 emis de TRANSGAZ S.A. – in termen de valabilitate in zona terenurilor in discutie la distante cuprinse intre 109m si 119m fata de limita terenurilor se afla amplasata conducta de transport gaze naturale DN 500 Racord SRM Constanta si SRM Constanta, conform plan de situatie anexat la documentatie, vizat de Sector Constanta.

Conform avizului favorabil nr. 27109597 din 24.06.2025 emis de Retele Electrice – in termen de valabilitate In zona solicitata conform planselor anexate, Retele Electrice România SA, detine instalatii electroenergetice pe amplasament(POST TRANSFORMARE si LES 20 KV) . Conform Legii Energiei 123/2012, Retele Electrice România SA, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe proprietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de



incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente, astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. Daca este necesar alte reglementarii urbanistice, in urma carora se va afecta zona de protectie si siguranta, aceasta se va executa in baza unui studiu de coexistenta intocmit de Retele Electrice România SA la solicitarea si pe cheltuiuala celui care genereaza schimbarea.

Conform avizului favorabil nr. 15888 din 04.11.2024 emis de Societatea Termoficare Constanta – in termen de valabilitate in cazul in care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care societatea TERMOFICARE CONSTANTA S.R.L. nu a avut cunostinta la emiterea acestui aviz se va anunta imediat Serviciul de Eficienta Energetica al societatii TERMOFICARE CONSTANTA S.R.L., telefon Dispecerat: 0241 616. 792 / 0341 461.000, iar lucrarile vor respecta prevederile NP-058-2002, privind proiectarea si executarea sistemelor centralizate de alimentare cu energie termica - retele si puncte termice, referitoare la distantele minime de la retele exterioare ale canalelor termice pana la alte constructii.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

In prezent, terenul ce a generat prezenta documentatie face parte din intravilanul Municipiului Constanta si nu identifica probleme de mediu.

Teritoriul studiat se afla partial in **Situl Arheologic de la Palazu Mare Tomis 401 – Centrul Comercial TOM – cod RAN 60446.07 – cultura Hamangia, epoca romana, Situl arheologic PM2.**

NOTA - Documentatia P.U.Z. de fata a obtinut avizul din partea Directiei Judetene pentru Cultura Constanta nr.313 / 27.02.2025 si au fost marcat pe plan situl impreuna cu zona de protectie.

Totodata mentionam ca a fost obtinut si avizul din partea RAJA S.A nr. 10537/2024, si au fost marcate pe plan: **1 Zona de protectie cu regim de restrictie, 2 Zona de protectie sanitara cu regim sever, 3 Perimetrul Hidrologic.**

Conform RAJA se mentioneaza: *Viiptoarele obiective proiectate se vor amplasa in afara perimetrului zonei de protectie sanitara cu regim sever a sursei de apa Cismea II, cu respectarea prevederilor HC 930 / 2005, aceasta zona este marcata pe plan si nu se vor pune constructii.*

2.9 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia din zona nu este afectata negativ de realizarea investitiei „ **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE** „, aceasta investitie are ca scop continuarea intentiei de dezvoltare prevazuta in PUZ – aprobat prin HCL 23/2018.

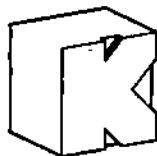
Proiectul va urma metodologia de elaborare iar pentru consultarea opinilor se va urma procedura conform, ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerea documentatiei de fata pastreaza initiativa si conceptul de dezvoltare prevazut in PUZ – aprobat prin HCL 23/2018, urmarind prin aceasta documentatie reconfigurarea Bd. Madrid conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.280/2023 Park and Ride si reglementarea exacta a regimului de inaltime propus pentru zona studiata.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentatii, au urmarit:

- Reconfigurarea Bd. Madrid conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.280/2023;
- Reglementarea exacta a regimului de inaltime, prin corelare cu cerintele functionale;
- Potentialul de dezvoltarea a functiunilor comerciale pe desfasurata BD. Madrid si Str. Napoli pentru a contura imaginea de bulevarde urbane.



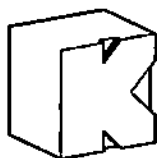
- Accente de înălțime a viitoarelor imobile pe desfasurata BD. Madrid și Str. Napoli.
- Continuarea intențiilor de dezvoltare din PUZ – aprobat prin HCL 23/2018;
- Crearea de spații verzi și respectarea procentului de spații verzi cf. H.C.J.C 152/22.05.2013
- Menținerea parcelarului existent și tramei stradale propuse conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 23/2018;
- Menținerea UTR-urilor propuse cât și a funcțiunilor admise conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 23/2018;
- Se vor păstra indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentele propuse;

Prin urmare, inițiativa documentației este oportună și vine în întâmpinarea și reglementarea adecvată a intențiilor de dezvoltare ale Mun. Constanța prin crearea BD. Madrid având posibilitatea prin documentația de față formării unui caracter al zonei și crearea unei bune imagini urbane.



*Figură 6-Concept mobilare
Sursa: prelucrare personală.*

Proiectul a urmat metodologia de elaborare iar pentru consultarea opiniilor a urmat procedura conform, ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism:



- anunțul de intenție pentru o perioadă de 5 zile (11.11.2025 – 16.11.2025), însoțit de fotografii cu amplasarea panourilor pe teren.
- anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare pe o perioada de 25 zile (29.01.2026 – 23.02.2026), însoțit de fotografii cu amplasarea panourilor pe teren.
- anunțul privind prelungirea consultării asupra propunerilor preliminare pe o perioada de 14 zile (05.03.2026 – 19.03.2026), însoțit de fotografii cu amplasarea panourilor pe teren.

3.2 CORELAREA DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Având în vedere amplasarea terenului ce face obiectul documentației într-o zonă cu reglementări urbanistice existente și cu documentații aflate în procedură de aprobare sau deja aprobate, au fost studiate și preluate informații și abordări, în măsura în care acestea erau posibile ori influențau direct documentația studiată. Astfel, documentațiile cu influență majoră au fost integrate în prezenta propunere:

- documentația aferentă P.U.Z. Park & Ride Nord – HCL nr. 280/29.06.2023, în aceasta s-a identificat forma și traseul exact al Bd. Madrid anterior de aceasta documentatie bulevardul avea alta forma si traseu.
- Documentațiile P.U.Z. aprobate prin HCL nr. 386/2021 și HCL nr. 215/2022 stabilesc o tramă stradală cu conexiune directă în Str. Napoli, unde aceasta se intersectează cu străzile interioare din documentația studiată (precum DE 310, DE 399, DE 301, DE 305 etc.). aceste străzi generează intersecții la nivel local care vor favoriza traversarea zonelor, crescând astfel permeabilitatea urbană. Totodată, în cadrul acestor documentații sunt identificate zonele de protecție RAJA, care au fost preluate în proiectul de față.
- Documentațiile urbanistice inițiate de Municipiul Constanța în zona Palazu Mare se află la o distanță considerabilă de zona studiată cu toate acestea a fost analizată din punctul de vedere al problematichilor și al reglementărilor propuse s-a urmărit astfel ca funcțiunile din zona de studiu a prezentului P.U.Z. să fie în concordanță cu cele propuse prin documentația P.U.Z. Palazu Mare, asigurându-se o imagine urbanistică unitară.

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – „ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE ” și ține cont de următoarele studii întocmite și reactualizate conform Certificatului de Urbanism nr. 1084/22.04.2024 și a Avizului de Oportunitate nr. 171216/09.10.2024:

• Studiu rețele apa-canale, întocmit de Ing. Calta Cristian:

Din analiza realizată au rezultat următoarele aspecte:

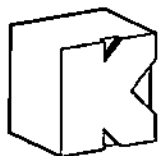
Obiectivele evaluării impactului asupra mediului constau în identificarea, anticiparea, estimarea și diminuarea posibilelor efecte fizice, biologice și socio-economice ale proiectelor propuse sau ale programelor de dezvoltare.

Principalul scop este de a preveni deteriorarea mediului înconjurător din cauza activităților umane și de a identifica oportunități pentru îmbunătățirea situației de mediu și/sau pentru îmbunătățirea proiectului.

Evaluarea impactului le furnizează factorilor de decizie o imagine asupra impacturilor de mediu asociate cu un proiect propus sau cu o acțiune propusă înainte de a lua decizia de implementare a aceluși proiect sau a acelei acțiuni.

Pot fi identificate 2 (doua) tipuri de impact:

În timpul perioadei de execuție, când se produc efecte pe termen scurt și la nivel local; și în timpul perioadei de funcționare.



• **Studiu trafic, întocmit de ing. Caița Cristian:**
Din analiza realizată au rezultat următoarele aspecte:

Conform Planului Urbanistic Zonal Palazu Mare, drumurile de exploatare situate la limita intravilanului au fost reglementate ca strazi de categoria II, preluând astfel circulația auto din cartierele limitrofe. De-a lungul acestora, în intersecțiile majore, au fost propuse mai multe sensuri giratorii, astfel încât ar putea fluidiza circulația auto dinspre bulevardul Tomis către cartierul propus.

Prima variantă de accesibilitate a terenului vizat ar fi din sensul giratoriu amplasat la intersecția bulevardului Tomis cu strada Dumbraveni și Cracovia, aferentă cartierului Tomis Plus iar cea de-a doua prin subtraversarea DN2A, aferentă centrului comercial Carrefour.

O altă propunere ar fi direct dinspre autostrada București – Constanța, din partea de sud-vest a terenului prin intermediul drumului comunal DC89, iar legătura cu bulevardul Aurel Vlaicu s-ar putea realiza de-a lungul limitei intravilanului, pe partea de vest a centrului comercial Tom, cu evitarea intersecției bd. Tomis (DN2A) cu bulevardul Aurel Vlaicu.

În interiorul cartierului vor fi propuse mai multe strazi de categoria III, iar locurile de parcare necesare se vor amenaja în interiorul proprietății private, în demisolul/ subsolul clădirii, pentru locatari dar și la nivelul solului, asigurând astfel necesarul conform normelor legal aprobate.

Prin urmare, pentru asigurarea circulației pietonale / auto în condiții optime pe un orizont de timp mediu, este necesară cel puțin extinderea tramei stradale și modernizarea DE599 pentru realizarea legăturii între str. Milano – acces centrul comercial Tom și realizarea străzii A.

• **Studiu geotehnic, întocmit de – FORCON CONSTANTA S.R.L., Nicolae Tase:**
Din analiza realizată au rezultat următoarele aspecte:

Amplasamentul analizat se dezvoltă în zona de nord a municipiului Constanța, între ansamblul de locuințe TOMIS PLUS la N-W, Complexul comercial CARREFOUR la S-E, DE 168 Cta -Ovidiu și CF la S-W, și un viitor Ansamblu de blocuri în execuție în partea de N-E. conform planului de situație anexat.

Zona studiată este liberă de construcții.

Amplasamentul analizat are suprafața relativ plană, cu cote absolute între +28m și +36m rMN, nu prezintă fenomene de instabilitate de tipul alunecări sau prăbușiri, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

• **Studiu de însorire, întocmit de – KUB ATELIER, Urb. Tanase Florin:**
Din analiza realizată au rezultat următoarele aspecte:

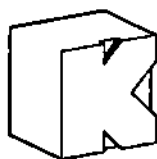
Din imaginile obținute în urma studiului putem concluziona faptul că la solstițiul de iarnă, când lumina este mai difuză și azimutul soarelui mai coborât, determinând umbre purtate mai lungi: clădirea P+2 din nordul amplasamentului este afectată pe fațada sudică (calcan), în medie, în proporție de 80% iar clădirea P din nord-estul amplasamentului este afectată pe fațada vestică, în medie, în proporție de 1%, asigurându-se un minim de 1,5 ore de însorire, în intervalul orar 11-12.30 pentru fiecare fereastră pe parcursul zilei.

Proprietățile situate pe celelalte laturi ale amplasamentului nu sunt afectate de umbre purtate ale construcției propuse.

Considerăm că se asigură însorirea tuturor încăperilor de locuit existente din această zonă, respectându-se în acest fel normele sanitare specifice aflate în vigoare: normativul NP 05702, Anexa 3.4.(D).1 din Ordinul nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței privind durata minimă de însorire de 1,5 h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință.

Se respectă art. 3, cap. I, Anexa "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației", din Ordinul nr. 119/2014 din 21 februarie 2014 al Ministerului Sănătății, conform căruia trebuie să se asigure însorirea minimă de 1½ ore zilnic la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În urma studiului de iluminare și însorire efectuat am observat că se satisface necesarul de iluminare și însorire. S-au luat în considerare următoarele: natura activităților și poziția punctelor de lucru în raport cu



sursele de lumină; conformarea spațiilor; raportul suprafață ferestre/pardoseală, iluminat zenital; culoarea și strălucirea suprafețelor care limitează spațial; elemente care determină umbrirea sau reflexii ale luminii naturale către interior; numărul, natura, poziția și fiabilitatea corpurilor de iluminat funcționale; transparența și curățirea elementelor vitrate.

- **Studiu de fundamentare prospectiv privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate, întocmit de – KUB ATELIER, Urb. Tanase Florin: Din analiza realizată au rezultat următoarele aspecte:**

Având în vedere că această zonă se află într-un proces continuu de dezvoltare de o perioadă îndelungată, investiția propusă va contribui la eficientizarea utilizării terenurilor și la o ocupare coerentă și echilibrată. Aceasta se va realiza ținând cont de vecinătățile zonei studiate, printr-o documentație care propune o strategie unitară și armonioasă de integrare a funcțiunilor mixte, adaptată specificului dezvoltat de-a lungul timpului – caracter industrial combinat cu locuire individuală în imediata vecinătate.

Se va urmări dezvoltarea comunității într-un mod controlat, integrând cele trei dimensiuni esențiale ale conceptului de dezvoltare durabilă: dimensiunea ecologică, dimensiunea economică și dimensiunea socială. Toate acestea vor fi orientate spre îmbunătățirea continuă a calității vieții locuitorilor și a relațiilor comunitare.

Astfel, în raport cu disfuncționalitățile identificate la nivelul zonei de studiu, se propun următoarele direcții strategice de acțiune:

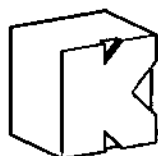
- Implementarea politicilor de dezvoltare a infrastructurii auto și pietonale pentru facilitarea accesibilității în interiorul zonei studiate dar și a conectivității cu arealele înconjurătoare;
- Implementarea unor strategii de abordare a orașului din perspectiva pietonului prin îmbunătățirea spațiilor publice existente și proiectarea unor medii prietenoase care să încurajeze interacțiunea și dezvoltarea comunității;
- Sporirea potențialului economic al zonei prin aducerea împreună a funcțiunilor complementare;
- Atragerea de noi investiții și creșterea accesului la resurse, cu scopul creșterii prosperității locale;
- Dispersarea în areal a funcțiunilor cu caracter public printr-o proiectare integrată raportată la necesitățile populației aflată într-un perpetuu proces de transformare și modernizare;
- Dezvoltarea infrastructurii de afaceri prin inserarea de spații de servicii și organizarea de evenimente care să sporească interesul populației – festivaluri, târguri de bunuri și servicii;
- Îmbunătățirea calității peisajelor urbane și rurale prin conservarea ariilor naturale, minimizarea degradării fizice și vizuale, minimizarea generării deșeurilor și gestiunea optimă a acestora;
- Îmbunătățirea echipării edilitare prin reabilitarea sau înlocuirea rețelelor existente, redimensionarea acestora și proiectarea adaptată la fluxurile actuale generate de aglomerările urbane neprevăzute.

Elaborarea prezentului studiu reprezintă un demers necesar pentru definirea, în cadrul unei viziuni generale, a obiectivelor strategice și a principalelor direcții de acțiune în vederea atingerii acestora – prin elaborarea unui plan strategic realist și aplicabil, orientat către prosperitatea generațiilor prezente și viitoare.

Documentația de față păstrează inițiativa și conceptul de dezvoltare stabilit prin PUZ-ul aprobat prin HCL 23/2018, urmărind totodată reconfigurarea Bd. Madrid, în conformitate cu prevederile PUZ-ului aprobat prin HCL 280/2023 „Park and Ride”, precum și reglementarea precisă a regimului de înălțime propus pentru zona studiată.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au urmărit:

- Reconfigurarea Bulevardului Madrid, în conformitate cu PUZ-ul aprobat prin HCL 280/2023;
- Stabilirea exactă a regimului de înălțime, corelată cu cerințele funcționale ale zonei;
- Valorificarea potențialului de dezvoltare a funcțiunilor comerciale de-a lungul Bd. Madrid și Str. Napoli, pentru a consolida imaginea de bulevarde urbane;
- Introducerea unor accente de înălțime pentru viitoarele imobile amplasate pe Bd. Madrid și Str. Napoli;
- Continuarea direcțiilor de dezvoltare prevăzute în PUZ-ul aprobat prin HCL 23/2018;



- Crearea de spații verzi și respectarea procentului minim stabilit prin HCJC 152/22.05.2013;
- Menținerea parcelarului existent și a tramei stradale propuse, conform PUZ-ului aprobat prin HCL 280/2023;
- Menținerea UTR-urilor propuse și a funcțiunilor admise, conform PUZ-ului aprobat prin HCL 280/2023;
- Respectarea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T., precum și a suprafeței maxime edificabile pentru amplasamentele analizate.

Prin urmare, inițiativa documentatiei este oportuna și vine în întâmpinarea și reglementarea adecvata a intențiilor de dezvoltare ale Mun. Constanța prin crearea BD. Madrid având posibilitatea prin documentatia de față formării unui caracter al zonei și crearea unei bune imagini urbane.

• **Studiu de fundamentare prospectiv privind evoluția activităților în zona de studiu și cea adiacenta, întocmit de – KUB ATELIER, Urb. Tanase Florin:**

Din analiza realizată au rezultat următoarele aspecte:

În urma analizei detaliate a zonei de studiu și a contextului urbanistic din imediata vecinătate, proiectul propus în cadrul acestei documentații prezintă o serie de beneficii și provocări care vor influența semnificativ dezvoltarea regiunii în următoarele decenii.

Zona de studiu beneficiază de un cadru favorabil dezvoltării, având în vedere tendințele recente de urbanizare ale cartierelor limitrofe, cum sunt Tomis Plus și Palazu Mare. Proiectul propus se aliniază cu aceste tendințe, având ca scop crearea unor noi artere de circulație, extinderea rețelelor de transport public și utilităților, și modernizarea infrastructurii existente. De asemenea, dezvoltarea de spații verzi și parcuri urbane, cum ar fi proiectul „Parc DN3C Constanța”, va contribui la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

Așteptările privind impactul economic sunt semnificative, vor conduce la crearea de noi locuri de muncă și la diversificarea ofertei imobiliare. Proiectele imobiliare de amploare, inclusiv locuințele colective de dimensiuni medii și mari, vor contribui la creșterea competitivității municipiului Constanța pe piața națională.

În plus, extinderea educației și a serviciilor de sănătate la nivel local va atrage fluxuri de oameni din diverse zone ale țării stimulând dezvoltarea locală.

Crearea de noi artere de circulație și dezvoltarea unor zone „Park and Ride” vor sprijini fluidizarea traficului și vor reduce congestionarea bulevardului Tomis și a altor artere importante.

De asemenea, extinderea traseelor de transport public va facilita accesul locuitorilor la locurile de muncă și la centrele de servicii, contribuind la reducerea dependenței de autoturismele personale.

În concluzie, proiectul propus pentru zona de studiu, împreună cu tendințele de dezvoltare din zonele adiacente, reprezintă un pas important în direcția modernizării și diversificării municipiului Constanța.

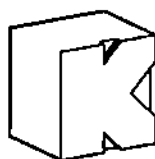
Cu o abordare integrată a infrastructurii, economiei, mediului și comunității, evoluția activităților economice din zona analizată va contribui semnificativ la consolidarea statutului Constanței ca un pol economic și urbanistic important.

3.1 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – SITUAȚIE EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform situației existente se identifică următoarele zone funcționale:

Terenurile ce au generat documentatia:

- **M1** - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inalțimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
- **M2** - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulație cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inalțimi maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte;



- **M3** - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;
- **M4** - Zona mixta cu inaltimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si echipamentelor publice de interes general, comert de tip-mall, institutii, spatii verzi amenajate;
- **L3** - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri;
- **S** - Zona cu destinatie speciala

Terenurilor din zona studiata.

- **M1** - Zona mixta cu locuinte, activitati comerciale si servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) si echipamente publice (unitati administrative, de invatamant si/sau sanatate) cu regim mediu/mare de inaltime - situata pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028;
- **7LCa** - Zona destinata locuirii colective si dotarilor complementare, partial afectat de zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de captare a apei Cisma II – R.A.J.A.

Zonele functionale existente sunt detaliate dupa cum urmeaza:

Terenurile ce au generat documentatia au fost reglementate anterior pin PUZ – aprobat prin HCL 23/2018 si identifica urmatoarele reglementari:

• GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

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

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

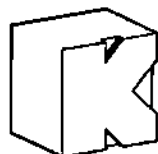
Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

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

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

UTILIZARI ADMISE – M1:

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



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

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona M1 – POT maxim admis = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona M1 – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

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

UTILIZARI ADMISE – M2:

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

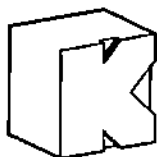
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona M2 – POT maxim admis = 60%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona M2 – CUT maxim admis = 3.0 mp/ADC

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

UTILIZARI ADMISE – M3:

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



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

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona M3 – POT maxim admis = 45%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona M3 – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

Zona M4 - Zona mixta cu inaltime maxime de D+P+Mz+4E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si echipamentelor publice de interes general, comert de tip-mall, institutii, spatii verzi amenajate;

UTILIZARI ADMISE – M4:

- sunt admise functiuni comerciale de tip super/hypermarket, comert de tip mall, birouri, servicii, alimentatie publica, expozitii, recreere/ spa, activitati asociative diverse.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona M4 – POT maxim admis = 45%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona M3 – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUirii (L)

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

Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

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

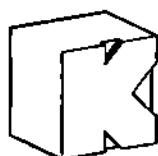
Zona L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltime maxime de D+P+10E+11Er niveluri;

UTILIZARI ADMISE – L3:

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

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona L3 – POT maxim admis = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona L3 – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC



GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI CU DESTINATIE SPECIALA (S)

Subzona cu destinatie speciala cu caracter urban, formata din: unitati militare, unitati apartinand serviciilor speciale, penitenciare, unitati de protectie civila si de paza contra incendiilor, unitati de politie.

Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala in privinta vizibilitatii incintei, sa fie imprejmuita spre strada cu un gard transparent cu inaltimea de maximum 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,40 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii dese de arbori si arbusti.

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor in vigoare pe baza documentatiilor P.U.D. sau P.U.Z.

Zona S - Zona cu destinatie speciala;

UTILIZARI ADMISE – S:

- conform normativelor specifice in vigoare;
- in caz de expropriere a terenurilor ce apartin zonei cu destinatie speciala, terenurile respective vor deveni spatii publice verzi cu rol de agrement, loisir si realizarea locurilor de joaca pentru copii.

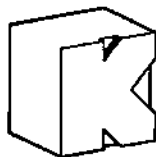
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona L3 – POT maxim admis = 45%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona L3 – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

UTR-uri REGIM DE INALTIME COMPARATIV				
DENUMIRE UTR	UTR	R.H. (m) conform H.C.L. nr. 23/2018		R.H. (m) conform C.U. nr.1084/2025
Zona de locuire colectiva cu inaltime maxime de D+P+10E+11Er niveluri	L3	D+P+10E+11Er 40.00 m		R.h.min.D+P+6E+7Er 27,00 m. R.h.max.D+P+10E+11Er 40,00 m.
Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri	M1	D+P+Mz+10E+11Er 44.00 m		R.h.min.D+P+Mz+6E+7Er 30,00 m. R.h.max.D+P+Mz+10E+11Er 44,00 m.
Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte	M2	D+P+Mz+10E+11Er 44.00 m	Zona accente inalte destinata constructiilor cu R.h.min.=D+P+9E si R.h.max.=D+P+11E Zona destinata constructiilor cu caracter comercial, accente orizontale cu R.h.max.=P+Mz+1E Zona destinata constructiilor cu R.h.min.=D+P+3E si R.h.max.=D+P+5E	R.h.min.D+P+Mz+6E+7Er 30,00 m. R.h.max.D+P+Mz+10E+11Er 44,00 m.
Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuintii	M3	D+P+Mz+6E 29.00 m	Zona destinata constructiilor cu R.h.min.=D+P+4E si R.h.max.=D+P+6E Zona destinata constructiilor cu R.h.min.=D+P+5E si R.h.max.=D+P+7E Zona destinata constructiilor cu R.h.min.=D+P+7E si R.h.max.=D+P+9E Zona accente inalte destinata constructiilor cu R.h.min.=D+P+9E si R.h.max.=D+P+11E	R.h.min.D+P+Mz+4E 23,00 m. R.h.max.D+P+Mz+6E 29,00 m.
Zona mixta cu inaltime maxime de D+P+Mz+4E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si echipamentelor publice de interes general, comert de tip mall, birouri, spatii verzi amenajate	M4	D+P+Mz+4E 23.00 m		R.h.min.D+P+Mz+2E 17,00 m. R.h.max.D+P+Mz+4E 23,00 m.
Zona cu destinatie speciala	S	conform normelor in vigoare		
TOTAL				

Tabel 3-Tabel regim de inaltime comparativ

Sursa: prelucrare personala.



Restul terenurilor din zona studiata.

Pentru zona de studiu se vor pastra reglementarile din documentatiile de urbanism aprobate prin **HCL nr. 386/2021 "P.U.Z. pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vigoare pentru terenul aflat la Nord de Strada Napoli"** si prin **HCL nr. 215/2022 "Plan Urbanistic Zonal delimitat de incinta R.A.J.A., Strada Valencia, Strada Londrei si incinta complex Comercial Tom, Municipiul Constanta, Judetul Constanta"**.

Conform **HCL nr. 386/2021 - "P.U.Z. pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vigoare pentru terenul aflat la Nord de Strada Napoli"** pentru terenurile aflate in zona de studiu se detaliaza urmatoarele:

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

UTILIZARI ADMISE:

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

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) – POT maxim admis = 60%

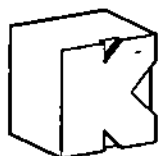
Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

Conform **HCL nr.215/2022 "Plan Urbanistic Zonal delimitat de incinta R.A.J.A., Strada Valencia, Strada Londrei si incinta complex Comercial Tom, Municipiul Constanta, Judetul Constanta"** pentru terenurile aflate in zona de studiu se detaliaza urmatoarele:

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

UTILIZARI ADMISE:

- Locuinte colective



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

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) – POT maxim admis = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investitiei propuse este liber de constructii.

Amplasamentul este atractiv datorita proximitatii fata de Bd. Aurel Vlaicu si Dn2a , dar si datorita gradului de necesitate pentru realizarea **“PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE”**

Proiectul propus care a generat documentatia P.U.Z. are ca surse de informare Certificatul de Urbanism nr.1084 din 22.04.2024 care ofera detalii despre metodele de realizare si implementare proiectului, pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, urmarind afectarea minima a terenului.

Astfel, se vor urmarii urmatoarele aspecte:

- prelungirea infrastructurilor tehnice;
- utilizarea rationala a terenului in procesul de realizare a „ **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE,**”
- protectia mediului si a zonelor inconjuratoare a suprafetelor studiate

Teritoriul studiat se afla partial in **Situl Arheologic de la Palazu Mare Tomis 401 – Centrul Comercial TOM – cod RAN 60446.07 – cultura Hamangia, epoca romana, Situl arheologic PM2.**

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

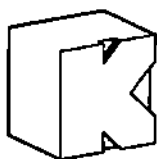
Conform Studiu de trafic elaborat de Ing. Caita Cristian, aferent prezentului proiect se concluzioneaza urmatoarele:

Avand in vedere amploarea proiectului este de asteptat ca obiectivul sa genereze si sa atraga o cerere de transport semnificativa (circa 410 vet/ h) din punct de vedere al traficului.

Problemele generate de aparitia acestui generator suplimentar de trafic, tin de descarcarea fluxurilor de calatori si a fluxurilor auto in reseaua existenta de transport si anume: bd. Tomis si liniile actuale de transport public.

Proгноza si analizele de capacitate arata ca independent de dezvoltarea propusa, la nivelul orizontului de perspectiva, bulevardele principale vor avea capacitatea de circulatie depasita, daca se mentine actuala configuratie a retelei stradale. Prin urmare, sunt necesare masuri de reducere a efectelor negative cauzate de cresterea cererii de transport prin:

- Realizarea unor artere de circulatie care sa preia o parte din fluxurile de circulatie desfasurate pe bd. Tomis si chiar bd. Aurel Vlaicu si intersectiile acestora. (a se vedea figura 6.1.)
- Modernizarea drumului comunal D.C.89 (Varianta Ocolitoare/ A4- DN3C - DN2A /Bd. Tomis - Palazu Mare) si finalizarea nodului rutier cu Varianta Ocolitoare / A4.
- Realizarea unor drumuri colectoare, paralele cu bd. Tomis (DN2A)
- Presemnalizarea rutelor ocolitoare (Autostrada A2 - Varianta Ocolitoare CT/ A4 - Mamaia) care sa fie folosite de catre turisti in timpul sezonului estival pentru decongestionarea intersectiei bd. Tomis - bd. Aurel Vlaicu. Tot pentru cresterea capacitatii de circulatie a acestui nod important al municipiului



Constanța, se poate studia reconfigurarea intersecției cu pasaj denivelat sau transformarea acesteia în Intersecție Flux Continuu

- Asigurarea vizibilități optime în punctele de acces la rețeaua de circulații majore și a gabaritelor necesare pentru liberă trecere a pietonilor și vehiculelor.
- Asigurarea de către operatorii economici, asociațiile de proprietari/ dezvoltatori, a parcajelor necesare în interiorul parcelor.
- Asigurarea continuității infrastructurii destinate pietonilor (trotuare).
- Creșterea frecvenței de circulație a rutelor de autobuz și facilitarea accesului locuitorilor și angajaților din zona adiacentă bulevardului Tomis.
- Valorificare liniei de cale ferată ce trece prin vecinătatea terenului prin posibilitatea de a transporta și călători.

Influența traficului generat de investiție va avea însă efecte reduse asupra circulației adiacente, afectând rezervele capacitate de circulație a bd. Tomis (DN2A) cu aproximativ 9% din total și crescând gradul de saturare al intersecțiilor adiacente cu circa 6-7%, maximul fiind observat la intersecția cu accesul complexului comercial Tom, care va prelua cea mai mare parte a fluxurilor generate de obiectiv, în ipoteza în care se va realiza o conexiune între centrul comercial și Planul Urbanistic Zonal studiat. Figura 6.1.:



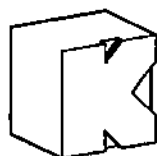
Figură 7-Retele stradale
 Sursa: prelucrare personală.

NOTA*

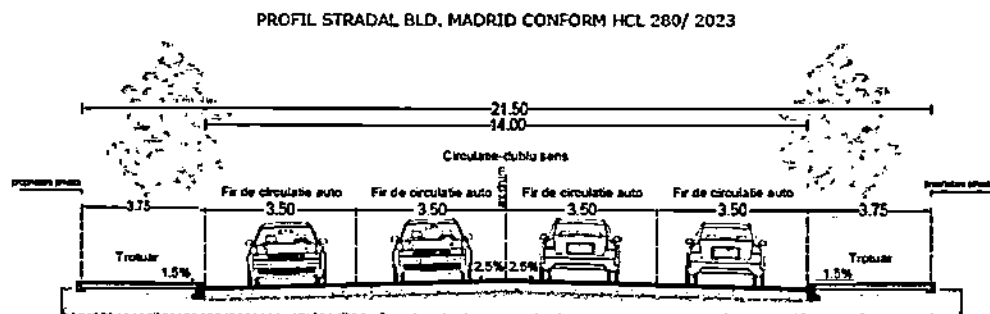
Conform cu dezvoltarea realizată până în prezent aferentă acestui ansamblu rezidențial au fost indeplinite prognoze precum: alei pietonale, asigurarea locurilor de parcare aferente funcțiunilor, crearea de noi conexiuni etc.

Totodată reamintim că se păstrează trama stradală realizată anterior fără a aduce modificări asupra formei și gabaritului străzilor propuse.

În documentația prezentă se va poziționa traseul și gabaritul Bd. Madrid conform cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 280/2023 Park and Ride de altfel se va ajusta compoziția funcțională a terenurilor vecine cu bulevardul.



Totodata se va trata pe întreaga desfășurată imaginea de bulevard urban iar viitoarele imobile vor avea în vedere realizarea acestei imagini prin înălțimea construcțiilor și funcționalitatea la nivelul strazi care să atragă atenția publicului.

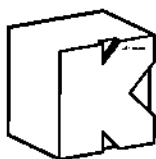


Figură 8-Profil stradal Bd. Madrid conform H.C.L.280/2023 Park and Ride
Sursa: prelucrare personala.

NOTA – Documentația P.U.Z. de față a obținut avizul Comisiei de Circulație nr. 446 / 28.05.2025⁴ eliberat în data de 23.06.2025.

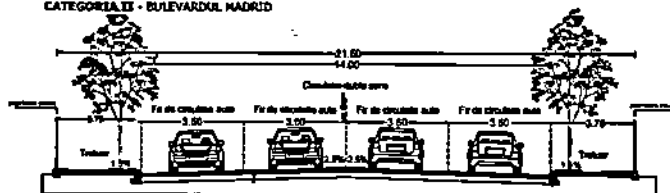
Prin prezenta documentație se propun următoarele profiluri stradale acestea sunt preluate și menținute din documentația elaborată anterior, iar în prezent se identifică deja trupuri dezmembrate pentru realizarea lor.

- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S1 CATEGORIA II - BULEVARDUL MADRID, identifică un profil stradal de 21.50 m din care un carosabil de 14.00 m, trotuare de 3.75 m.
- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S2 tronson 1 CATEGORIA II - DRUM COLECTOR_STR. D.E.305 / STR. HAGA (legătura Bd. Tomis-Str. Madrid), identifică un profil stradal de 14.00 m din care un carosabil de 10.50 m, trotuar de 1.50 m respectiv trotuar de 2.50 m cu spațiu verde
- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S2 tronson 1 CATEGORIA II - DRUM COLECTOR_STR. D.E.305 / STR. HAGA (legătura Bd. Tomis-Str. Madrid), identifică un profil stradal de 16.50 m din care un carosabil de 13.00 m, trotuar de 1.50 m respectiv trotuar de 2.50 m cu spațiu verde.
- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S3 CATEGORIA IV - DRUM LOCAL_STR. A/B/C/D, identifică un profil stradal de 10.00 m din care un carosabil de 6.00 m, trotuar de 2.00 m respectiv spațiu verde.
- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S4 CATEGORIA III - DRUM LOCAL_STR. D.E.308, identifică un profil stradal de 10.00 m din care un carosabil de 7.00 m, trotuar de 1.50 m., poate exista ipostaza în care se realizează parcaje stanga dreapta fata de carosabil.
- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S5 CATEGORIA III - DRUM LOCAL_STR. D.E.295, identifică un profil stradal de 10.00 m din care un carosabil de 7.00 m, trotuar de 1.50 m., poate exista ipostaza în care se realizează parcaje stanga dreapta fata de carosabil.
- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S6 CATEGORIA III - DRUM LOCAL_STR. D.E.310 și STR. D.E. 301, identifică un profil stradal de 10.00 m din care un carosabil de 7.00 m, trotuar de 1.50 m., poate exista ipostaza în care se realizează parcaje stanga dreapta fata de carosabil.
- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S7 CATEGORIA III - DRUM LOCAL_STR. D.E.299 și STR. D.E.303, identifică un profil stradal de 10.00 m din care un carosabil de 7.00 m, trotuar de 1.50 m., poate exista ipostaza în care se realizează parcaje stanga dreapta fata de carosabil.
- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S8 CATEGORIA III - DRUM LOCAL_STR. D.E.364 și STR. D.E.303, identifică un profil stradal de 10.00 m din care un carosabil de 7.00 m, trotuar de 1.50 m., poate exista ipostaza în care se realizează parcaje stanga dreapta fata de carosabil.
- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S9 CATEGORIA I - DRUM DE LEGATURA_STR. ALEXANDRIA TRONSON 2 (legătura Bd. Tomis-Str. Madrid), identifică un profil stradal de 16.34 m din care un carosabil de 14.00 m, trotuar de 1.50 m. Respectiv 0.84m.

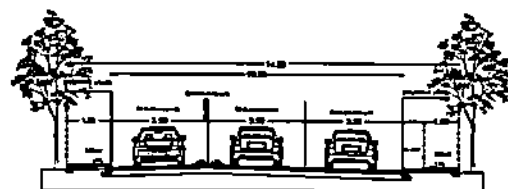


- PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S9 CATEGORIA CATEGORIA II - DRUM DE LEGATURA STR. ALEXANDRIA TRONSON 2 (legatura Bd. Tomis-Str. Madrid), identifica un profil stradal de 19.84 m din care un carosabil de 17.50 m, trotuar de 1.50 m. Respectiv 0.84m.

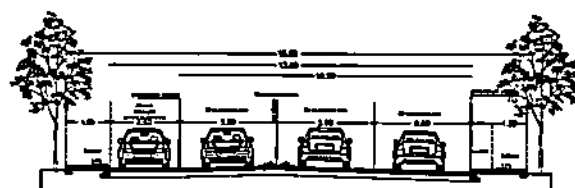
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S1
CATEGORIA III - BULEVARDUL MADRID



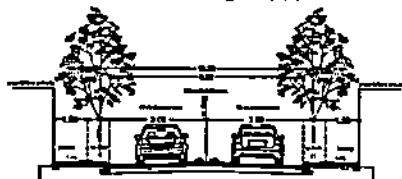
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S3
CATEGORIA III - DRUM COLECTOR STR. D.E.305 / STR. HAGA (legatura Bd. Tomis-Str. Madrid)



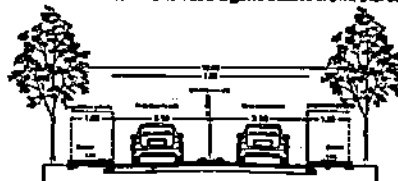
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S3
CATEGORIA III - DRUM DE LEGATURA STR. D.E.305 / STR. HAGA (legatura Bd. Tomis-Str. Madrid)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S3
CATEGORIA IV - DRUM LOCAL STR. A/B/C/D

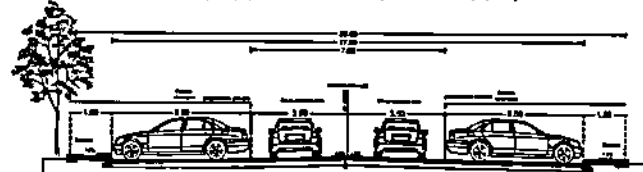


PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S4
CATEGORIA IV - DRUM LOCAL STR. D.E.310 și STR. D.E. 301

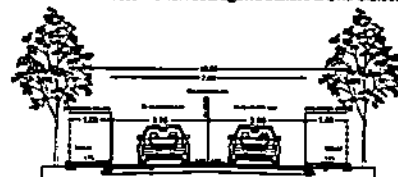


PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S8
CATEGORIA IV - DRUM LOCAL STR. D.E.310 și STR. D.E. 301

*poartaza in care se realizeaza parcare pe suprafata de teren ca poate deservi drept parcare la sol

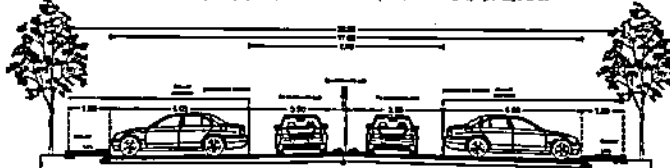


PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S7
CATEGORIA III - DRUM LOCAL STR. D.E.299 și STR. D.E.303

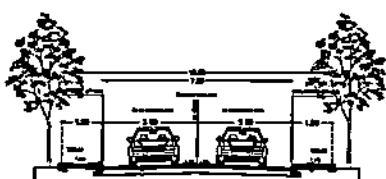


PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S7
CATEGORIA III - DRUM LOCAL STR. D.E.299 și D.E.303

*poartaza in care se realizeaza parcare pe suprafata de teren ca poate deservi drept parcare la sol

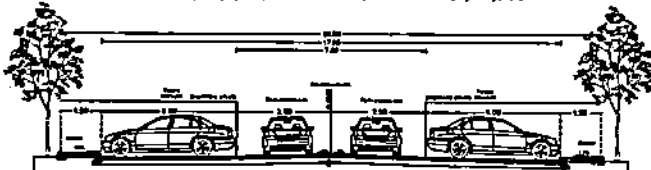


PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S4
CATEGORIA III - DRUM LOCAL STR. D.E.309



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S4
CATEGORIA III - DRUM LOCAL STR. D.E.309

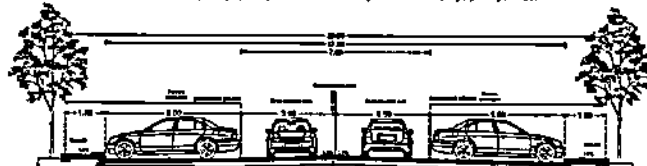
*poartaza in care se realizeaza parcare pe suprafata de teren ca poate deservi drept parcare la sol



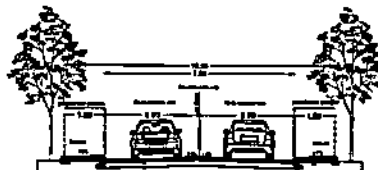
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S3
CATEGORIA III - DRUM LOCAL STR. D.E.295

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S8
CATEGORIA III - DRUM LOCAL STR. D.E.364

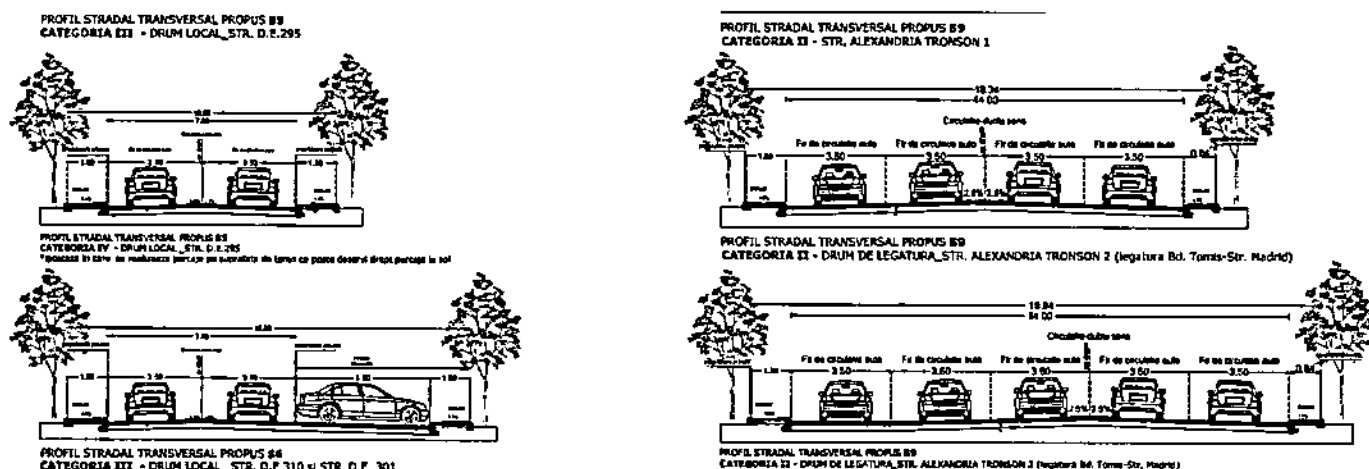
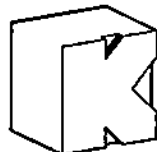
*poartaza in care se realizeaza parcare pe suprafata de teren ca poate deservi drept parcare la sol



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S8
CATEGORIA III - DRUM LOCAL STR. D.E.364



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ S9
CATEGORIA II - STR. ALEXANDRIA TRONSON 1



*Figură 9-Profile stradale propuse
Sursa: prelucrare personala.*

Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător c. menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

3.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARĂ – SITUAȚIE PROPUȘĂ

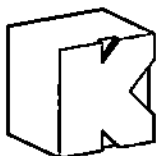
Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform situației propuse se identifica urmatoarele zone functionale:

Terenurile ce au generat documentatia:

- **M1** - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de $D+P+Mz+10E+11Er$ niveluri;
- **M2** - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim d' construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime $D+P+Mz+10E+11Er$ niveluri;
- **M3** - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de $D+P+Mz+6E$ niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;
- **M4** - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime $D+P+Mz+4E$;
- **L3** - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de $D+P+10E+11Er$ niveluri;
- **Li1** - Zona locuinte individuale situate in zonele rezidentiale;
- **S** - Zona cu destinatie speciala.
- **V** - Zona spatiilor verzi.

Terenurilor din zona studiata.

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



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

NOTA*

Prin documentatia de fata nu se aduc schimbari asupra functiunilor propuse ori asupra parcellarului, prin aceasta documentatie se propun ajustari si reconfigurari functionale aprobate prin PUZ H.C.L 23/2018 in anumite zone (precum Bd. Madrid si Str. Propusa S5 D.E. 308) documentatia de fata pastrand in marea majoritate conceptul si reglementarile aprobate anterior totodata dorind sa clarifice si sa simplifice detalierea regimului de inaltime.

Zonele functionale propuse sunt detaliate dupa cum urmeaza:

• GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

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

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

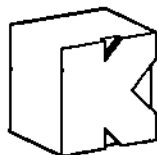
Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

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

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

UTILIZARI ADMISE – M1:

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



- spatii publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihna;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte colective;
- locuinte colective ce includ spatii pentru profesii liberale, activitati comerciale, etc.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor – Zona M1:

- R.h.min.D+P+Mz+6E+7Er 30,00 m.
- R.h.max.D+P+Mz+10E+11Er 44,00 m.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona M1 – POT maxim admis = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona M1 – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

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

UTILIZARI ADMISE – M2:

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

Inaltimea maxima admisa a cladirilor – Zona M2:

- R.h.min.D+P+Mz+6E+7Er 30,00 m.
- R.h.max.D+P+Mz+10E+11Er 44,00 m.

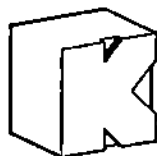
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona M2 – POT maxim admis = 60%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona M2 – CUT maxim admis = 3.0 mp/ADC

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

UTILIZARI ADMISE – M3:

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



- comerț cu amanuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros, cu suprafața construită maximă de 30,00 metri pătrați;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- grădinite, școală, creșă, afterschool;
- parcaje la subsol/ sol și/ sau multietajate;
- spații publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihnă;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe colective;
- locuințe individuale P+2E/P+1E+M;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor – Zona M3:

- R.h.min.D+P+Mz+4E 23,00 m.
- R.h.max.D+P+Mz+6E 29,00 m.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona M3 – POT maxim admis = 45%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona M3 – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

Zona M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;

UTILIZARI ADMISE – M4:

- sunt admise funcțiuni comerciale de tip super/hypermarket,
- de tip mall,
- birouri,
- servicii,
- alimentație publică,
- expoziții, recreere/ spa, activități asociative diverse.
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- grădinite, școală, creșă, afterschool;
- parcaje la subsol/ sol și/ sau multietajate;
- spații publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihnă;
- spații plantate – scuaruri / parcuri;
- locuințe colective;
- locuințe individuale P+1E+M / P+2E;

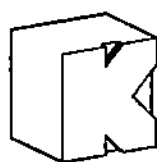
Înălțimea maximă admisă a clădirilor – Zona M4:

- R.h.min.D+P+Mz+2E 17,00 m.
- R.h.max.D+P+Mz+4E 23,00 m

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona M4 – POT maxim admis = 45%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona M3 – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII (L)



Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

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

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

UTILIZARI ADMISE – L3:

- locuințe colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafețele utile ale încăperilor de locuit, a finisajelor puse în opera, acces facil la spații verzi cu amenajare peisagistică deosebită cât și la funcțiuni complementare locuirii);
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor – Zona L3:

- R.h.min.D+P+6E+7Er 27,00 m.
- R.h.max.D+P+10E+11Er 40,00 m.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona L3 – POT maxim admis = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona L3 – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII (L)

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

Zona Li1 - Zona locuințe individuale situate în zonele rezidențiale;

UTILIZARI ADMISE – Li1:

- locuințe individuale;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică;

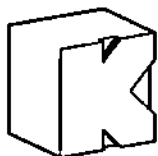
Înălțimea maximă admisă a clădirilor – Zona Li1:

- R.h.min.P 7,00 m.
- R.h.max. P+1E / P+1E+M / P+2E (12,00 metri).

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona L3 – POT maxim admis = 45%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona L3 – CUT maxim admis = 1.2 mp/ADC

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI CU DESTINATIE SPECIALA (S)



Subzona cu destinatie speciala cu caracter urban, formata din: unitati militare, unitati apartinand serviciilor speciale, penitenciare, unitati de protectie civila si de paza contra incendiilor, unitati de politie.

Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala in privinta vizibilitatii incintei, sa fie imprejmuita spre strada cu un gard transparent cu inaltimea de maximum 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,40 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii dese de arbori si arbusti.

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor in vigoare pe baza documentatiilor P.U.D. sau P.U.Z.

Zona S - Zona cu destinatie speciala;

UTILIZARI ADMISE – S:

- conform normativelor specifice in vigoare;
- in caz de expropriere a terenurilor ce apartin zonei cu destinatie speciala, terenurile respective vor deveni spatii publice verzi cu rol de agrement, loisir si realizarea locurilor de joaca pentru copii.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor – Zona S:

- conform normelor in vigoare;

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona S – POT maxim admis = 45%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona S – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

NOTA*

Pentru Zona S se pastreaza reglementarile conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 23/2018

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI SPATIILOR VERZI (V)

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes municipal, spatii pentru sport si agrement, spatii plantate de protectie si plantatii de aliniament.

Zona V - Zona spatiilor verzi;

UTILIZARI ADMISE – V:

- spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata
- construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

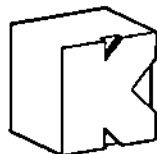
Inaltimea maxima admisa a cladirilor – Zona V:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) Zona V – POT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) Zona V – CUT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

NOTA*



Pentru restul zonelor din zona de studiu acestea vor ramane conform hotararilor de consiliu aferente lor, aceste zone au fost analizate doar din punct de vedere al circulatiilor.

Pentru zona de studiu se vor pastra reglementarile din documentatiile de urbanism aprobate prin Hcl nr. 386/2021 "P.U.Z. pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vigoare pentru terenul aflat la Nord de Strada Napoli" si prin Hcl nr. 215/2022 "Plan Urbanistic Zonal delimitat de incinta R.A.J.A., Strada Valencia, Strada Londrei si incinta complex Comercial Tom, Municipiul Constanta, Judetul Constanta".

Conform HCL nr. 386/2021 - "P.U.Z. pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vigoare pentru terenul aflat la Nord de Strada Napoli" pentru terenurile aflate in zona de studiu se detaliaza urmatoarele:

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

UTILIZARI ADMISE:

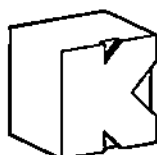
- Locuinte : locuinte colective si semicolective;
- Administrative : institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, sedii de organizatii si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

Inaltimea maxima admisa a cladirilor : (S/D+)P+12E sau echivalent D+Mz+P+10E+11E – 44.00 metri

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) – POT maxim admis = 60%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

Conform HCL nr.215/2022 "Plan Urbanistic Zonal delimitat de incinta R.A.J.A., Strada Valencia, Strada Londrei si incinta complex Comercial Tom, Municipiul Constanta, Judetul Constanta" pentru terenurile aflate in zona de studiu se detaliaza urmatoarele:



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

UTILIZARI ADMISE:

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

Inaltimea maxima admisa a cladirilor: $P+8E+9Er$ – 40.00 metri

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) – POT maxim admis = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) – CUT maxim admis = 2.0 mp/ADC

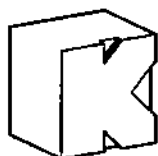
BILANT TERITORIAL PROPUȘ TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z.						
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	S. (%)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m) conform CU nr. 1084/2024
ZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ CU ÎNĂLȚIMI MAXIME DE $D+P+10E+11Er$ ÎNVEȚUR	L3	39735.69	24.21 %	50%	2.0	$R.H.min.D+P+6E+7Er$ 27.00 m. $R.H.max.D+P+10E+11Er$ 40.00 m.
ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE SITUATE ÎN ZONELE REZIDENȚIALE	L11	20752.30	12.64 %	45%	1.2	$R.H.min.P$ 7.00 m. $R.H.max.P+M/P+1E/P+1E+M$ 12.00 m.
ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUCȚII CONTINUĂ/ DISCONTINUĂ ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE $D+P+M+10E+11Er$ ÎNVEȚUR	M1	51067.55	31.12 %	50%	2.0	$R.H.min.D+P+M+6E+7Er$ 30.00 m. $R.H.max.D+P+M+10E+11Er$ 44.00 m.
ZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARII ÎMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLADIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUCȚII CONTINUĂ/ DISCONTINUĂ ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE $D+P+M+10E+11Er$ ÎNVEȚUR	M2	13134.89	8.00 %	60%	3.0	$R.H.min.D+P+M+6E+7Er$ 30.00 m. $R.H.max.D+P+M+10E+11Er$ 44.00 m.
ZONA MIXTĂ SITUATĂ PREPONDERANT ÎN ZONELE REZIDENȚIALE CU REGIM DE CONSTRUCȚII CONTINUĂ/ DISCONTINUĂ ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE $D+P+M+6E$ ÎNVEȚUR, AVÂND FUNCȚIUNI DEDICATE SERVICIILOR ȘI/ SAU LOCUINȚELOR COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII	M3	10239.08	6.24 %	45%	2.0	$R.H.min.D+P+M+4E$ 23.00 m. $R.H.max.D+P+M+6E$ 29.00 m.
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	S	1016.10	0.62 %	45%	2.0	cf. normelor în vigoare
SPATII VERZI PUBLICE	V	2085.38	1.27 %			cf. normelor în vigoare
CIRCULAȚII (CIRCULAȚII CAROSABILE, CIRCULAȚII PEȚONALE, SPATII VERZI DE ALINAMENT)		26085.91	15.89 %			cf. normelor în vigoare
TOTAL ZONA STUDIU PUZ		184117.00	100			

BILANT TERITORIAL PROPUȘ ZONA DE STUDIU						
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	S. (%)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m) conform CU nr. 1084/2024
ZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ CU ÎNĂLȚIMI MAXIME DE $D+P+10E+11Er$ ÎNVEȚUR	L3	77264.81	24.71 %	50%	2.0	$R.H.min.D+P+6E+7Er$ 27.00 m. $R.H.max.D+P+10E+11Er$ 40.00 m.
ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE SITUATE ÎN ZONELE REZIDENȚIALE	L11	20752.30	6.64 %	45%	1.2	$R.H.min.P$ 7.00 m. $R.H.max.P+M/P+1E/P+1E+M$ 12.00 m.
ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUCȚII CONTINUĂ/ DISCONTINUĂ ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE $D+P+M+10E+11Er$ ÎNVEȚUR	M1	57642.80	18.43 %	50%	2.0	$R.H.min.D+P+M+6E+7Er$ 30.00 m. $R.H.max.D+P+M+10E+11Er$ 44.00 m.
ZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARII ÎMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLADIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUCȚII CONTINUĂ/ DISCONTINUĂ ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE $D+P+M+10E+11Er$ ÎNVEȚUR	M2	29865.59	9.55 %	60%	3.0	$R.H.min.D+P+M+6E+7Er$ 30.00 m. $R.H.max.D+P+M+10E+11Er$ 44.00 m.
ZONA MIXTĂ SITUATĂ PREPONDERANT ÎN ZONELE REZIDENȚIALE CU REGIM DE CONSTRUCȚII CONTINUĂ/ DISCONTINUĂ ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE $D+P+M+6E$ ÎNVEȚUR, AVÂND FUNCȚIUNI DEDICATE SERVICIILOR ȘI/ SAU LOCUINȚELOR COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII	M3	12185.81	3.90 %	45%	2.0	$R.H.min.D+P+M+4E$ 23.00 m. $R.H.max.D+P+M+6E$ 29.00 m.
ZONA MIXTĂ CU FUNCȚIUNI DE REZIDENȚIAL, COMERCIAL, SERVICIU, ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERES GENERAL, INSTITUȚII, SPATII VERZI ALINAMENT, CU REGIM DE ÎNĂLȚIMI $D+P+M+6E$	M4	24308.16	7.77 %	45%	2.0	$R.H.min.D+P+M+4E$ 23.00 m. $R.H.max.D+P+M+6E$ 29.00 m.
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	S	1016.10	0.32 %	45%	2.0	cf. normelor în vigoare
SPATII VERZI PUBLICE	V	2085.38	0.66 %			cf. normelor în vigoare
ZONA DESTINATĂ LOCUIRII COLECTIVE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE, PARȚIAL AFECTATĂ DE ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER A SURSEI DE CAPTARE A APEI CISMĂ II – R.A.J.A. <i>(Regimul de ocupare al terenului conform H.C.L. 215 / 2022)</i>	7LCa	20865.22	6.67 %	50%	2.0	$R.H.max = P+6E+7Er$ deasupra $R.H.max$ tot de la strada Riga Intersede cu strada FN1 – $P+4E$; $H.max = 40.00$ m; $H.max$ tot de la strada Riga Intersede cu strada FN1 – 18.00 m
ZONA MIXTĂ DE LOCUINȚE, ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERT, MOTELURI, RESTAURANTE, RECREERIE ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE (UNITĂȚI ADMINISTRATIVE, DE ÎNĂLȚIMANT ȘI SAU SANITARE) CU REGIM DE CONSTRUCȚII DE ÎNĂLȚIMI – SITUAȚIA PE PARCELELE CU NUMERELE CADASTRALE DE 240778, DE 240779, DE 240780, DE 241023, DE 241024 <i>(Regimul de ocupare al terenului conform H.C.L. 215 / 2022)</i>	M1	18715.67	5.99 %	60%	2.0	$R.H.max = S+D+P+12E/D+M+P+10E+11Er$, $H.max = 44.00$ metri
CIRCULAȚII (CIRCULAȚII CAROSABILE, CIRCULAȚII PEȚONALE, SPATII VERZI DE ALINAMENT)		47955.91	15.33 %			cf. normelor în vigoare
TOTAL ZONA STUDIU PUZ		312657.75	100 %			

Tabel 4- Bilant zona ce a generat PUZ și Bilant Zona de studiu

Sursa: prelucrare personală.

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE



Toate clădirile noi vor fi racordate la rețele edilitare publice existente în zona PUZ, în baza avizelor deținătorilor de utilități. În zona de studiu există rețele edilitare publice: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Aviz de amplasament nr. 10537/2024 emis de RAJA S.A. – în termen de valabilitate amplasamentul care a generat PUZ se afla în zonele de protecție sanitară cu regim sever (parțial), de restricție (parțial) și perimetrul hidrogeologic de Sursei Cismea II.

Conform HG 930/2005, sunt aplicabile următoarele restricții:

1) Zona de protecție cu regim de restricție

-cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

- este interzisă amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție. Pentru conductele de canalizare aferente construcțiilor trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

2) Zona de protecție sanitară cu regim sever

-este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă;

-terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă;

-nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului.

3) Perimetrul Hidrogeologic

Cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea patrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și namolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

Attentionam ca sursa de apă Cismea II asigură alimentarea cu apă a unei zone importante din orașul Constanța.

Viitoarele obiective proiectate se vor amplasa în afara perimetrului zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cismea II, cu respectarea prevederilor HG 930/2005.

În zona amplasamentului RAJA S.A. nu are întreținere rețele de apă și de canalizare. Rețele existente aparțin dezvoltătorilor din zona.

Alimentarea cu apă se va realiza prin prevederea unei gospodării de apă cu rezervor dimensionat corespunzător pentru compensarea debitelor orare, din sursa de apă Cismea II. În punctul de conexiune în Sursa de apă Cismea II se va avea în vedere executia unei stații de clorinare.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o stație de pompare ape uzate cu deversare în colectorul menajer Dn 1200mm amplasat în zona stației de namol Poiana.

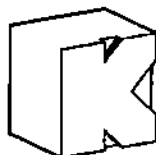
Autorizațiile de Construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare.

Prezentul aviz constituie doar un aviz de amplasament, cu referire la funcțiunile prevăzute prin PUZ, și nu da drept de realizare a lucrărilor de bransare/racordare la rețele de alimentare cu apă și de canalizare.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se poate realiza din conductele de alimentare cu apă și de canalizare, conform propunerilor din cadrul breviarului de calcul prezentat, în baza documentației tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreeat de RAJA S.A.

Aviz favorabil nr. 84075-321.681.347 din 23.12.2025 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE – în termen de valabilitate

Zona studiată este traversată de conducte de distribuție gaze naturale pozate subteran PE, DN 180mm și PE și DN 125 mm.



1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire si reprezinta o informare asupra retelei de distributie gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.

2. Racordarea la reteaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de sollicitarile din zona respectiva in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. In acest sens, este necesara depunerea si inregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distributie, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Receptie Clienti ale DGSR sau online accesand site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.

3. Adancimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m fata de generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o inaltime de aprox. 0,2 m si adancimea de pozare a bransamentelor scade pana la 0,5 m la capatul acestora (exemplificat in flyerul atasat). Adancimea de pozare poate suferi modificari in timp din cauza lucrarilor derulate in zona respectiva (reabilitari trasa stradala, spatiu verde transformat in trasa stradala, trotuar, parcare, etc).

4. Pentru devierea retelei de distributie gaze veti solicita online sau la Birourile Receptie Clienti ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentatii specifice; in baza solicitarii avizului de deviere, specialistii nostri vor emite Solutia de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului retelelor de distributie gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea si executia celor noi) revine solicitantului lucrarii. Reteaua deviata va intra in patrimoniul ENGIE Romania SA cu titlu gratuit si fara viitoare despagubiri.

5. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a statilor de reglare sau reglare-masurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a statilor de protectie catodica (SPC) a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 si nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 precum si a Ordinului MEC nr. 47/2003.

6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, constructiile si/sau Instalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de medie presiune. doar in cazul retelelor de distributie conform Tabel 1 "Distanțe de siguranta intre conductele (retelele de distributie/ instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii". Distanța de siguranta, exprimata in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale generatoarelor conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate.

7. In cazul in care lucrarile se desfasoara in zona statilor de reglare, reglare-masurare sau masurare (SRS/SRM) si se vor respecta distantele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranta intre statii de reglare, reglare - masurare, masurare a gazelor naturale si diferite constructii sau instalatii".

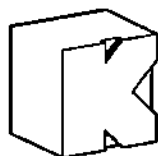
8. Distanțele dintre reteaua de distributie gaze naturale si conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanti, statiile de distributie carburanti, statiile de imbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementarilor si prescriptiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

9. In zona de protectie si de siguranta se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

10. Avand in vedere ca sistemul de distributie gaze naturale este un sistem dinamic, intr-o continua modificare, prin certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul DGSR.

11. La faza de DTAC, firma de proiectare va prezenta un plan de situatie cu lucrarile propuse pe care va positiona conducta afectata (conform plan anexat - vizat de Distrigaz Sud Rețele) hasurand zona de protectie si de siguranta pe toata lungimea acesteia cu distante si repere fata de limita de proprietate si de imobilele proiectate.

12. Pentru executia de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, etc.) veti solicita avizul DGSR de executie prin depunerea unei documentatii tehnice specifice, care sa cuprinda documentele prevazute de Ordinul MEG nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a



avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regasească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

13. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.

14. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEG nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 1084 din 22.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Constanța, Județul Constanța.

Aviz favorabil nr. AFO874782/15334/14262 din 17.10.2024 emis de ORANGE ROMANIA – în termen de valabilitate, în vecinătatea terenurilor ce au generat PUZ NU are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

Menționăm că nerespectarea condițiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de către Orange Romania S.A. și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document însoțește avizul și este valabil un an de zile de la data eliberării.

În cazul avarierii instalațiilor de comunicații veți suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.

Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații, pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Măsurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastră sunt prezentate pe verso, făcând parte integrantă din avizul de principiu condiționat emis de Orange Romania S.A.

În scopul protejării infrastructurii de fibră optică se poate solicita asistență tehnică la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunța cu 14 zile în avans la fax 0244306100 și telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca. Se poate solicita asistență tehnică pe baza de comandă și se taxează conform următoarelor tarife: 1000 RON/zi. Condiție obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor condiții tehnice răspunde conform legii, de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la proiectarea și executarea de lucrări ÎN ZONA DE PROTECȚIE A REȚELOR DE TELECOMUNICAȚII PENTRU A PREINTÂMPIA DETERIORAREA ORICAROR REȚELE DE TELECOMUNICAȚII EXISTENTE ÎN ZONA LUCRĂRILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENȚEI TEHNICE.

Aviz favorabil condiționat nr. 3043645581 din 13.01.2026 emis de DIGI ROMANIA – în termen d valabilitate, în zona studiată există rețea de telecomunicații.

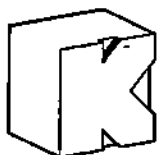
În zona studiată există rețea de telecomunicații aflată în proprietatea Digi Romania

Se va respecta zona de protecție și de siguranță față de rețeaua Digi Romania care ocupă în adâncime suprafața delimitată de la 0,300 m la 1,100 m având o lățime de 0,600 m și semnalizată cu folie avertizoare la o distanță de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri cu fibră optică se va face numai manual cu asistență tehnică din partea Digi Romania

Adresa nr. 16406/15.11.2024 emisă de TRANSELECTRICA S.A. – în termen de valabilitate, obiectivul propus nu se află în zona de protecție și siguranță a capacităților energetice din gestiunea CNTEE Transelectrica S.A.

Conform ordinului 25/2016 "Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea" Art. 4 "Solicitanții se adresează operatorului de rețea când se află în situația de a executa lucrări de construcții sau lucrări de modificare, care conform prevederilor legale în vigoare, sunt permise numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare...".

Ordinul ANRE nr. 25/2016 menționat mai sus nu se aplică în situația avizării planurilor urbanistice PUG, PUZ, PUD. (Conform Legii 350/2001 Art. 56 Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se face de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate - fără perceperea unei taxe). Prin avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism de către



CNTEE. Transelectrica S.A. se intelege analiza documentatiilor si transmiterea unui punct de vedere sau a acordului asupra documentatiilor analizate.

Astfel, in aceasta faza a realizarii obiectivului dumneavoastra, nu se impune emiterea unui aviz de amplasament de catre Compania noastra.

In urma identificarii, in baza de date electronica a C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. - S.T.T. Constanta (cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970 puse la dispozitie de Dvs.) i in urma analizei planurilor, se constata ca obiectivul propus nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Sucursala Teritoriala de Transport Constanta.

In conformitate cu prevederile din "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice" (aprobata prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020, ord. ANRE nr. 225/09.12.2020 i ord. ANRE 163/13.12.2023) trebuie respectata:

- Anexa m. 6, Capitolul II, latimea normata a zonei de protectie si de siguranta pentru LEA 400 kV, este de 75 m (37,5 m stanga - dreapta, masurat perpendicular pe axul LEA de 400 kV);

- Avand in vedere ca este obiectivul este amplasat la distanta suficienta fata de instalatiile energetice, aflate in gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A., ne exprimam acordul pentru realizarea obiectivului.

Aviz favorabil nr. 5750/96 din 26.01.2026 emis de TRANSGAZ S.A. – in termen de valabilitate in zona terenurilor in discutie la distante cuprinse intre 109m si 119m fata de limita terenurilor se afla amplasata conducta de transport gaze naturale DN 500 Racord SRM Constanta si SRM Constanta, conform plan de situatie anexat la documentatie, vizat de Sector Constanta.

Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate in Monitorul Oficial, Partea I, nr.171 bis din 10.03.2014, vor fi respectate urmatoarele distante minime pe orizontala intre axul conductei de transport gaze si obiective, astfel:

- 20m - locuinte individuale/colective, constructii industriale, sociale si administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau in care isi vor desfasura activitatea personal uman cu regimul maxim de inaltime P+3E

- 200m - cladiri cu patru sau mai multe etaje

Distantele se considera fata de cel mai apropiat punct al obiectivelor.

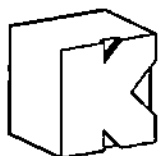
Avizului favorabil nr. 27109597 din 24.06.2025 emis de Retele Electrice – in termen de valabilitate In zona solicitata conform planselor anexate, Retele Electrice România SA, detine instalatii electroenergetice pe amplasament(POST TRANSFORMARE si LES 20 KV) . Conform Legii Energiei 123/2012, Retele Electrice România SA, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe proprietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente, astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. Daca este necesar alte reglementarii urbanistice, in urma carora se va afecta zona de protectie si siguranta, aceasta se va executa in baza unui studiu de coexistenta intocmit de Retele Electrice România SA la solicitarea si pe cheltuiuala celui care genereaza schimbarea.

Avizului favorabil nr. 15888 din 04.11.2024 emis de Societatea Termoficare Constanta – in termen de valabilitate in cazul in care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care societatea TERMOFICARE CONSTANTA S.R.L. nu a avut cunostinta la emiterea acestui aviz se va anunta imediat Serviciul de Eficienta Energetica al societatii TERMOFICARE CONSTANTA S.R.L., telefon Dispecerat: 0241 616. 792 / 0341 461.000, iar lucrarile vor respecta prevederile NP-058-2002, privind proiectarea si executarea sistemelor centralizate de alimentare cu energie termica - retele si puncte termice, referitoare la distantele minime de la retele exterioare ale canalelor termice pana la alte constructii.

RETELE DE ALIMENTARE CU APA

Din informatiile obtinute in urma avizului de principiu RAJA Constanta nr. 380/5348 din 23.05.2017, paralel cu DN2A exista retele de apa si anume , o conducta de aductiune din fonta Dn450 mm, 2 conducte Dn800 OL+Premo, o conducta Dn560mm din PEID.

Debitul orar maxim rezultat in urma calculelor pentru consum menajer si incendiu , de 61.2 l/s , acest debit reprezinta suma dintre debitul necesar stingerii incendiilor cu hidranti exteriori de 15 l/s si debitul orar



maxim de 46.2 l/s si va fi asigurat prin intermediul unei conducte de bransament la una din conductele enuntate mai sus. In incinta zonei studiate exista o retea de distributie a apei , pe strada Napoli, formata dintr-o conducta subterana din PEID , avand diametrul nominal de Dn150 mm. Pe aceasta conducta sunt montati hidranti exterior pentru stingerea incendiului, acand diametrul Dn100 mm, amplasati conform normelor in vigoare. Aceasta conducta poate asigura un debit de apa de 23.3 l/s la o presiune de minim 0,7 bar. Aceasta conducta poate asigura debitul pentru constructiile care se vor realiza dea lungul strazii Napoli si apropierea acesteia.

Pentru asigurarea transportului apei in restul amplasamentului se va realiza un sistem inelar de distributie cu conducte care vor fi amplasate in ampriza drumurilor de incinta . Parametrii de debit si presiune specifici pentru fiecare constructie in parte pentru incendiu si consum menajer se vor asigura prin intermediul gospodariilor de apa dimensionate in acest scop.

Pe traseul conductelor de apa se vor prevedea camine cu vane de inchidere care au rolul de a sectoriza sistemul, vane de aerisire care se vor monta in punctele inalte de cota de pe reseaua de distributie, vane de golire in punctele joase de cota de pe retea care au rolul de a goli reseaua de apa.

Conductele de apa se vor conecta prin bransamente individuale la viitoarele constructii, prevazandu-se pe fiecare bransament cate un camin cu apometru pentru contorizarea apei.

Daca s-au respectat toate conditiile de pozare, conductele vor fi un excelent mijloc de transport, sigur, economic si durabil.

RETELE DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

Canalizarea menajera a zonei studiate se realizeaza separat de cea a apelor pluviale si este destinata pentru preluarea apelor uzate de la obiectele sanitare din interiorul cladirilor si transportul acestora catre punctual de racord in reseaua publica. Dimensionarea retelei de canalizare manajera s-a facut in functie de numarul de locuitori echivalenti (LE) , ocupanti ai complexului .

Pe strada Napoli exista o retea de canalizare menajera executata cu teava din PVC-KG, avand diametrul Dn250 mm dimensionat la un debit de 23,3 l/s . Cladirile care se vor executa paralel cu strada Napoli sau in apropierea ei se vor racorda la acest colector, respectand gradul maxim de umplere impus prin norme, de 0,7 . Pentru restul investitiei se va realiza un colector separat in functie de panta de scurgere data de panta naturala a terenului care se va conecta in colectorul existent de pe strada Milano, acesta avand panta de scurgere si diametrul suficient astfel incat sa preia si debitele noi proiectate.

Dimensionarea retelei de canalizare s-a facut conform STAS 1846-1/2006 pentru un grad maxim de umplere a conductelor de 0,7.

Canalizarea menajera se va conecta in canalizarea publica din zona prin pompare , prin intermediul unei statii de pompare ape uzate menajere existente care se va redimensiona pentru intreg debitul de ape uzate 23.3 l/s (debit existent) si 41.2 l/s (debit nou) si va deversa colectorul sub presiune Dn400 de la SP Ovidiu aflat pe partea stanga a DN2A, sau in alt punct de racord care va fi indicat prin avizul de bransament la retelele de apa-canal RAJA SA.

RETELE DE CANALIZARE APE PLUVIALE

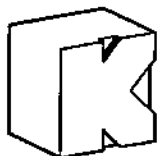
Apele pluviale de pe carosabil, trotuare, parcuri, cladiri si spatii verzi sunt colectate printr-un sistem de conducte subterane si camine de vizitare , bazine de retentie si statii de pompare.

Sistemul de canalizare pluviala se va poza paralel cu canalizarea menajera, si se va executa functie de debitul colectat si pantele de scurgere.

Pentru a se evita marirea excesiva a diametrelor datorate debitelor de canalizare pluviala rezultate functie de intensitatea de ploaie, conform breviarului de clacule, se vor executa local pe amplasament.

Apele pluviale provenite de pe zonele carosabile, parcuri si platforme betonate vor fi pre-epurate inainte de a fi deversate in sistemul centralizat.

Gurile de scurgere stradale se vor prevedea cu decantare si sifon pentru oprirea mirosurilor neplacute.



Se vor lua masurile care se impun in vederea protejarii conductelor de apa, constructiilor speciale amplasate pe traseul retelelor publice pentru asigurarea continuitatii serviciilor /accesului personalului operatorului pentru executia lucrarilor de verificare/intretinere si eventuale reparatii.

Lucrarile de sapatura , in zonele unde conductele de apa au fost tratate se vor executa manual si sub asistenta tehnica a delegatilor operatorului pentru evitarea avariei retelelor existente.

Dimensionarea retelei de canalizare s-a facut conform STAS 1846-1/2006 pentru un grad maxim de umplere a conductelor de 1.

Colectarea apelor menajere se va face prin intermediul unei retele de canalizare independent.

Conform STAS 2914/84 tabelul 2, umpluturile vor fi compactate asigurandu-se un grad de compactare Proctor normal, astfel:

- $h < 0,50$ m - grad compactare 100%;
- $h > 0,50$ m - grad compactare 94%.

In conformitate cu STAS 2914/84, cap. 7, paragraful 7.3.2. verificarile privind gradul de compactare realizat se vor face in minimum trei puncte repartizate stanga si dreapta ax, in sectiuni diferite pentru fiecare zona decopertata.

Aviz favorabil nr. 364.033/D.C./CT din 10.02.2025 emis de Inspectoratul de politie al judetului Constanta– in termen de valabilitate Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se face in baza Certificatului de Urbanism nr. 1084 din 22.04.2024 si a avizului de oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024 emis de Primaria Municipiului Constanta - Directia Generala Urbanism si Patrimoniu.

Va atragem atentia ca, pentru realizarea investitiilor generate de PUZ trebuie sa tineti cont de prevederile art. 105 pct. (26) din O.U.G. nr. 195/2002 republicatii, privind circulatia pe drumurile publice aprobat prin H.G. nr. 1391/2006, exclusiv PUZ-urile care pot genera valori semnificative de trafic.

De asemenea, nerespectarea conditiilor stabilite in prezentul aviz, pentru asigurarea fluentei si sigurantei rutiere - in conformitate cu art. 341 alin. (1) din Codul Penal - atrage raspunderea penala si nulitatea avizului.

Aviz favorabil nr. DT 1217 din 11.02.2025 emis de Ministerul Apararii Nationale– in termen de valabilitate Avizul este conditionat de:

- respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si a zonelor functionale prevazute in documentatie;
- neafectarea, sub nicio forma, a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizatiei de construire.

Incalcarea oricarei conditii de mai sus atrage de la sine anularea avizului cat si raspunderea juridica a beneficiarilor lucrarii.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apararii, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, este necesar sa trimiteti documentatia tehnica (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investitii, ce urmeaza a se realiza in zona studiata, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucririlor de construire, republicatii, cu modificarile si completarile ulterioare si H.G. nr. 62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificarile si completarile ulterioare.

Acord de principiu nr. 7/2/782 din 05.03.2025 emis de Sucursala Regionala CF Constanta– in termen de valabilitate

•Este situat in vecinatatea Liniei CF 818 / Palas - Navodari, Interstatia CF Constanta Marfuri -Siutghiol, pe partea dreapta de la km CF 6+ 180 la km CF 6+625;

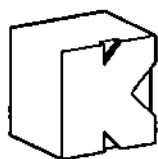
• Se afla la o distanță ce variaza astfel : 367 m la km CF 6+180 si 33 m la km CF 6+625;

• Nu incalca limita zonei cf care intre kilometrii mentionati este de 11 m;

• Se afla in afara zonei de siguranță de 20 m și partial in zona de protectie de 100 m (de la km CF 6+550 la km CF 6+625).

Zona de studiu : •Se afla la o distanta ce variaza de la 430 m la km CF 6+110 la 6 m la km CF 6+720;

• In PUZ este cuprins si teren CFR (limita zonei cf, intre kilometrii mentionati, este de 11 m);



•Se afla partial in zona de siguranță de 20 m și partial in zona de protecție de 100 m (de la km CF 6+490 la km CF 6+720).

Beneficiarul, in conformitate cu OUG 12/1998 si HG 581/1998 in zona de siguranță a caii ferate (20 m din axul liniei CF) nu va realiza constructii definitive, iar pentru alte constructii realizate in zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100m din axul liniei CF) va solicita aviz de amplasare distinct de la Sucursala Regionala CF Constanta.

Beneficiarul isi va asuma responsabilitatea privind impactul asupra mediului și constructiilor produs de circulatia trenurilor in zona (zgomot, vibratii - nu se vor solicita la Sucursala Regionala CF Constanta masuri de protecție datorate zgomotului produs de circulatia trenurilor montarea de panouri fonoabsorbante).

Aviz nr. 315 din 01.04.2025 emis de Directia judeteana pentru Cultura Constanta – in termen de valabilitate

Se va solicita Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru documentatiile in faza DTAC cu amplasament in zona de Est a teritoriului studiat prin PUZ, situata in Situl arheologic de la Palazu Mare si in zona de protecție a acestuia, unde se vor pune conditii legate de protejarea patrimoniului arheologic.

Notificare - Asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 3926 R din 05.05.2025 emis de Directia de sanatate publica a judetului Constanta – in termen de valabilitate

se vor asigura toate normele sanitare prevazute de Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord.M.S. 994/2018 (insorire cladiri de locuit min. 1 ½ /zi la solstitiu de iama, utilitati, parametrii locuirii, dotari edilitare - parcuri la min 5m fata de ferestre, locuri de joaca, platforme deseuri menajere, etc.), spatiu verde, etc.

Notificare - Asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 3926 R din 05.05.2025 emis de Directia de sanatate publica a judetului Constanta – in termen de valabilitate

se vor asigura toate normele sanitare prevazute de Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord.M.S. 994/2018 (insorire cladiri de locuit min. 1 ½ /zi la solstitiu de iama, utilitati, parametrii locuirii, dotari edilitare - parcuri la min 5m fata de ferestre, locuri de joaca, platforme deseuri menajere, etc.), spatiu verde, etc.

Aviz Favorabil nr. 21464 din 05.09.2025 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana – in termen de valabilitate

Amplasamentul este situat în suprafata de proiectie la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internațional Mihail Kogălniceanu Constanța, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 33,89 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°12'56,48" latitudine N; 28°35'42,29" longitudine E.

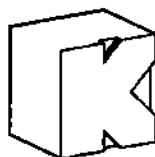
Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Zona ce a generat prezenta documentatie P.U.Z. este o zona urbana in curs de sistematizare aflata in proximitatea unor zone urbane puternice antropizate: spatii comerciale mari (hypermarketului Carrefour, Selgros, Dedeman etc.) cartiere de locuinte colective si individuale, totodata se identifica documentatii aprobate prevazute cu noi dezvoltari imobiliare predominante locuire si functiuni mixte.

Zona studiată prin PUZ nu este amplasată într-un cadru natural valoros.



În zonă nu există spații verzi publice existente sau prevăzute și nici nu se află în vecinătatea vreunui sit inclus în rețeaua Natura 2000.

Terenul ce a generat documentația se identifica la o distanță considerabilă față de zona de protecție RAJA și nu se identifica restricții.

Terenul studiat prin poziția lui nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată, nu este cuprins în zona inundabilă a vreunui curs de apă.

Documentația de față a parcurs procedura de mediu, aceasta a obținut *Avizul de Mediu* din partea Ministerului Mediului și Apelor și Padurilor prin **Decizia inițială de încadrare nr. 27 din 13.08.2025**.

Motive care au stat la baza acestor decizii au fost următoarele:

- *Zona studiată în cadrul planului menționat nu intră sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florilor și faunei sălbatice, cu modificări și completări ulterioare;*
- *Planul nu intră sub incidența art. 5, alin. 2, lit. (a) și (b) din H.G. nr. 1076/2004;*
- *În conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzut în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.*

Informarea și participarea publicului în procedura s-a realizat astfel:

- *Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declansare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut în datele de 25.05.2025 și 27.05.2025 în ziarul*

Teritoriul studiat se afla parțial în **Situl Arheologic de la Palazu Mare Tomis 401 – Centrul Comercial TOM – cod RAN 60446.07 – cultura Hamangia, epoca română, Situl arheologic PM2**.

NOTA - Documentația P.U.Z. de față a obținut avizul din partea Direcției Județene pentru Cultura Constanța nr.313 / 27.02.2025 și au fost marcat pe plan situl împreună cu zona de protecție.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele nu se rezumă doar la încadrarea viitoarei construcții și la buna funcționare a acestora ci vizează și dezvoltarea căilor de acces, îmbunătățirea imaginii urbane, amenajarea spațiilor verzi și realizarea conexiunii la rețelele publice, toate aceste investiții urmând a fi suportate de beneficiar:

Obiectiv privind dezvoltarea rețelilor stradale interioare și adiacente;

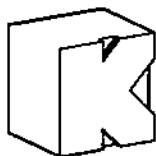
Obiectiv privind îmbunătățirea imaginii urbane prin amenajarea de spații verzi, sistem de iluminat public și semnalistică;

Obiectiv privind extinderea și prelungirea rețelilor edilitare.

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă;
- Rețeaua de canalizare menajeră și pluvială;
- Rețeaua de alimentare cu gaze naturale;
- Rețeaua de alimentare cu energie termică;

3.8 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI

Din punct de vedere economic, continuarea dezvoltării ansamblului rezidențial prevăzut prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 23/2018 din punct de vedere economic presupune o creștere a veniturilor la bugetul local prin taxele și impozitele aferente noilor dezvoltări funcționale, totodată se vor continua tendințele de dezvoltare a tramei stradale prin configurarea Bd. Madrid.



Din punct de vedere social, prin implementarea proiectului de fata se respecta prevederile urbanistice, astfel evitand in viitor diverse propuneri neconforme cu zona studiata.

3.9 CATEGORIILE DE COSTURI

Aceste costuri de implementare sunt în responsabilitatea investitorilor din fonduri private, majoritatea cheltuielilor prevăzute vor fi realizate după aprobarea documentației P.U.Z. și vor avea în vedere racordarea la rețelele tehnico-edilitare, preluarea rețelelor existente, extinderea tramei stradale, precum și realizarea investițiilor prevăzute în zonele funcționale, etc.

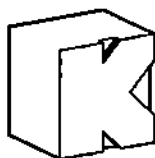
Analizând costurile estimative ale proiectului, detaliate în planul de acțiuni, se poate observa existența unei serii de proiecte prevăzute pentru documentația de fata:

1. Proiect de realizare a Bulevardului Madrid;
2. Proiect de largire a Str. Napoli (D.E. 276);
3. Proiect de largire si prelungire a Str. Haga (D.E. 305);
4. Proiect de largire si prelungire a Str. Alexandria (D.E. 305);
5. Proiect de amenajare a strazilor interioare precum (D.E. 295, D.E. 308, D.E. 210, D.E. 299, D.E. 301, D.E. 305, Str. A, Str. B, Str. C, Str. D., etc.);
6. Proiect de modernizare a elementelor de signalistică la nivelul zonei studiate;
7. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zona (M1).
8. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zonele (M2).
9. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zonele (M3).
10. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zona (M4).
11. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zonele (L3).
12. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zonele (Li1).
13. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zona (S).
14. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zonei (V).
15. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zonele (UTR. M1 aprobat prin HCL 386/2021).
16. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea realizării funcțiunilor prevazuta pentru zonele (UTR. 7LCa aprobat prin HCL 215/2022).
17. Proiect de modernizare și dezvoltare mobilier urban si luminat public;
18. Proiect bransamente și racorduri la rețelele tehnico – edilitare;
 - Rețeaua de alimentare cu energie electrică;
 - Rețeaua de alimentare cu apă potabilă;
 - Rețeaua de canalizare menajeră și pluvială;
 - Rețeaua de alimentare cu gaze naturale;

Nota:

Conditii de obtinerea receptia/autorizatia de constructie, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale:

- Obținerea autorizației de construire a clădirilor sa fie conditionata de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare si rutiere care va include:



- Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

CAPITOLUL 4 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Investitia ce a generat documentatia presupune continuarea reglementarilor stabilite prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 23/2018, implementarea traseului Bd. Madrid si continuarea efectelor urbanistice prevazute la nivelul zonei studiate.

Astfel, prin reglementarea zonei studiate, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei/ a vecinatatilor și respectă principalele obiective ale activității de urbanism

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor industriale nepoluante și a funcțiunilor complementare;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;

Reglementările propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

Conform raportul informării și consultării publicului: În data de 11.11.2025 beneficiarii au demarat procedura informării și consultării publicului privind PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE depunând adresa catre SPIT nr. R 202658 din 08.09.2025 , in vederea identificării și notificării proprietăților limitrofe.

Beneficiarii au depus anunțul de intenție privind elaborarea Plan Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile(11.11.2025 – 16.11.2025), insotit de fotografii cu amplasarea panourilor pe teren.

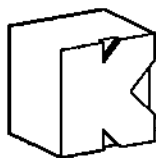
Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminară Plan Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primariei, pentru o perioada de 25 zile (29.01.2026 – 23.02.2026), insotit de fotografii cu amplasarea panourilor pe teren.

Anunțul privind prelungirea consultării asupra propunerilor preliminară Plan Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primariei, pentru o perioada de 14 zile (05.03.2026 – 19.03.2026), insotit de fotografii cu amplasarea panourilor pe teren.

Urb. Ana Ganta

Verificat,
Urb. Florin Tanase

Florin-Victorin V
TANASE
master urbanist
P. 20 E



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.

Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mizil nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4078/22.03.2021
CUI 43952565
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

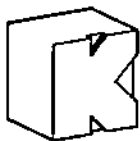
PLAN URBANISTIC ZONAL

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA
NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI
MAURER RESIDENCE**

JUDETUL CONSTANTA, MUN. CONSTANȚA

Titularul investiției

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



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mică nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J404076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

Listă semnături:

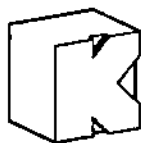
Şef proiect

Urb. TANASE FLORIN



Proiectat/ Intocmit/Redactat

Urb. Ana Ganta



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mizi nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J404078/22.03.2021
CUI 43652598
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

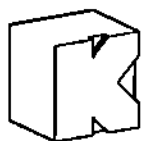
Borderou general P.U.Z.

Parti scrise:

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

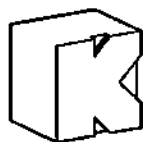
Parti desenate:

- U01.1 Plan incadrare în teritoriu;
- U01.2 Plan incadrare în zona;
- U01.3 Plan incadreare circulatii;
- U02.1 Plan incadrare în PUZ Palazu Mare;
- U03.0 Plan situatie existenta;
- U04.0 Plan reglementari urbanistice
- U05.0 Plan mobilare urbanistica;
- U06.1 Plan regim juridic existent;
- U06.2 Plan regim juridic propus;
- U07.0 Plan retele tehnico-edilitare;

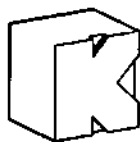


Cuprins

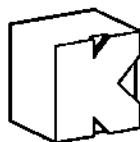
Titularul investiției	1
CAPITOLUL 1 INTRODUCERE	9
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	9
Denumirea obiectului de investiții	9
Titularul investiției	9
Proiectant general.....	9
Faza proiect.....	9
Număr proiect.....	9
1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	10
1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII	10
1.4. DOMENIUL DE APLICARE.....	12
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	13
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI	
NATURAL ȘI CONSTRUIT	13
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.....	14
2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	15
2.5. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	17
2.6. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR	
27	29
2.7. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	29
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	30
3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	31
CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE PROPUSE.....	31
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE	32
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	32
SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	33
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:	33
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:.....	35
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	36
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	38
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	38
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	39
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE	
PARCELELOR.....	40
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	42
ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE	43



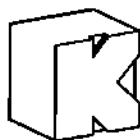
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	44
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	45
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	46
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	48
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	50
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	50
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	51
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	51
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	51
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ	52
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	52
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	52
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	53
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	53
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	53
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	53
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	54
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	55
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	55
ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE	55
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	56
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	57
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	57
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	58
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	60
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	61
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	62
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	62
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	62
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ	62
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	62
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	62
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	63
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	63
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	63
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	63
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	63



ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	63
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	64
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	64
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	64
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	65
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	65
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	66
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	67
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	68
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	68
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	68
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	68
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ.....	68
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	68
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	69
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	69
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	69
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	69
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	69
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	70
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	70
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	70
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	70
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	71
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	71
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	71
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	71
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	73
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	73
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	74
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	74
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	74
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ.....	74
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	74
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	74
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	75
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	75



SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	75
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	75
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	75
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	75
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	75
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	76
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	76
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	76
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	76
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	76
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	76
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	76
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	76
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	76
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	76
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ	77
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	77
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	77
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	78
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	78
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	78
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	78
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	79
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	79
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	80
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	80
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	80
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	81
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	82
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	83
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	84
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	84
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	85
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	85
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	85
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ	85
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	85



ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	86
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	86
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	87
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	87
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	87
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	88
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	88
ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE	89
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	90
ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLADIRILOR	90
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.....	91
ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	92
ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE	92
ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI.....	93
SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	94
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	94
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	94
ANEXA I	97
ANEXA II.....	98
ANEXA III Arbori propuși orientativ	99
ANEXA IV Arbusti propuși orientativ.....	100

TABEL FIGURI :

Figure 1- Bilant teritorial propus terenuri ce au generat documentatia PUZ.....	95
Figure 2- Bilant teritorial propus raportat la zona de studiu conform Aviz de Oportunitate.....	96
Figure 3- Bilant spatii verzi propus raportat la zona de studiu conform Aviz de Oportunitate.....	96



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L. [?]
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mitzi nr. 3A, [?]
Etaj 1, Bloc A, Scara 1, [?]
CUI J404678/22.03.2021
CUI 43582595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066 ,

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE

Titularul investiției

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

Proiectant general

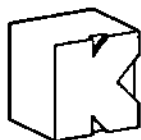
PROIECTANT GENERAL: S.C. KUB ATELIER S.R.L. - Tel: 0731288066

Faza proiect

P.U.Z.

Număr proiect

027/2024



1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

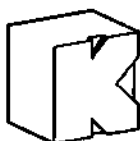
Prin crearea și continuarea acestei dezvoltări se oferă cetățenilor o variantă posibilă de locuire și evitarea centrului orașului cât și un potențial pentru noi funcțiuni economice și de afaceri, putem considera un potențialul implementare a documentației de față în teritoriu studiat.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE", AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 171216 din 09.10.2024, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanta conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanta** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

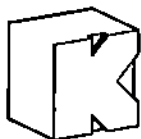
- Certificat de urbanism nr.1084 din 22.04.2024
- Aviz de oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016
- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE nr.121/2011



- Plan urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr.172/2013
- Documentatii de urbanism Tomis Plus – Centrul Comercial TOM – Sursa Apa Cismea II – Bulvardul Madrid – Palazu Mare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- HCLM nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- HCLM nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006, pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intra sub incidenta Hotararii Guvernului nr.1076/ 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.
- Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.
- O.U.G. nr. 195/ 2005 privind Protectia Mediului aprobata cu modificarile prin Legea nr. 265/ 2006 cu modificarile si completarile ulterioare

Avize / acorduri / puncte de vedere obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr.1084 din 22.04.2024 prelungit si Avizul de oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024:

- Aviz Orange Romania nr. AFO874782/15334/14262 din 17.10.2024 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Distrigaz Sud Retele nr. 59650-320.281.222 din 17.10.2024 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Raja S.A. nr. 10537 din 16.10.2024 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Digi Romania nr. 3043645581 din 13.01.2026 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Transelectrica nr. 16406 din 15.11.2024 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Transgaz nr. 5750/96 din 26.01.2026 *(aviz in termen de valabilitate)*;
- Aviz Inspectoratul de politie al jud. Constanta serviciul de siguranta rutiera nr. 364.033/D.C/CT ex. Nr. 1 din 10.02.2025 *(aviz in termen de valabilitate)*;



- **Aviz Ministerul Apararii Nationale Stat Major al Apărării nr. DT.1817 din 11.02.2025** (*aviz in termen de valabilitate*);
- **Aviz Ministerul Culturii Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr. 241 din 01.04.2025** (*aviz in termen de valabilitate*);
- **Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Constanta nr. IMA 3926 R din 05.05.2025** (*aviz in termen de valabilitate*);
- **Aviz Comisia de Circulatie A nr. 0007552 R din 23.06.2025** (*aviz in termen de valabilitate*);
- **Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana** (*aviz in termen de valabilitate*);
- **Aviz Ministerul Mediu, Apelor si Padurilor, decizia initiala de incadrare nr. 27 din 13.08.2025** (*aviz in termen de valabilitate*);
- **Aviz Sucursala Regionala CF Constanta nr. 7/2/782 din 05.03.2025** (*aviz in termen de valabilitate*);
- **Aviz Societatea Termoficare Constanta nr. 15888/04.11.2024** (*aviz in termen de valabilitate*);
- **Aviz Retele electrice nr. 27109597/ 24.06.2025** (*aviz in termen de valabilitate*).

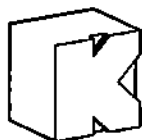
Studii intocmite in baza Certificatului de Urbanism nr.1084 din 22.04.2024 prelungit si Avizul de oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024:

- Studiu geotehnic;
- Studiu Insorire;
- Studiu Circulatii;
- Studiu Echipare Edilitara;
- Studiu determinarea in sistemul geodezic WGS-84 a coordonatelor punctelor de detaliu si incadrarea lor in harta de obstacole pentru Aeroportul International Mihail Kogalniceanu;
- Studiu de fundamentare prospectiv privind evolutia activitatilor in zona de studiu si cea adiacenta;
- Studiu de fundamentare prospectiv privind dotarile de proximitate in raport cu functiunile nou propuse si cele existente in imediata vecinatate;
- Studiu Volumetric;

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

1.4. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.



2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

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

2.1.4. Teritoriul studiat se afla partial in Situl Arheologic de la Palazu Mare Tomis 401 – Centrul Comercial TOM – cod RAN 60446.07 – cultura Hamangia, epoca romana, Situl arheologic PM2, se impune obligativitatea solicitarii Avizului Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru documentatii in faza DTAC.

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

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

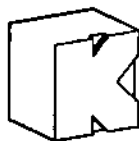
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1 TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

1) Nu este cazul

2.1.2 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN



1) Nu este cazul

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

2.2.1 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

1) Nu este cazul

2.2.2 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

1) Nu este cazul

2.2.3 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

2.2.4 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

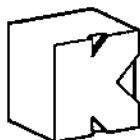
1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate se vor respecta conform prezentului regulament.

2.2.5 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

2.2.6 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA



1) Nu este cazul

2.2.7 AMPLASAREA PANOURILOR DE AFIȘAJ PUBLICITAR

Autorizarea amplasării de panouri de afișaj publicitar atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

2.2.8 ILUMINATUL ARHITECTURAL

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

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

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

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

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

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

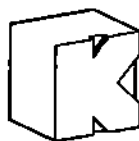
7) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

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

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

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT



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

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

2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U05.0 Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificațiile din planșa U04.0 – Reglementari urbanistice propuse cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

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

Terenurile ce au generat documentația, au fost supuse unui schimb de terenuri între domeniul privat și cel public în vederea realizării unei trame stradale coerente și funcționale pentru scopul prezentei documentații.

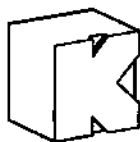
Astfel și forma loturilor nou obținute este predominant rectangulară și prezintă deschideri la strada pe cel puțin 2 sau 3 laturi.

Totodată, se fac următoarele recomandări:

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

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

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



2.3.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

2.4.2 PARCAJE

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

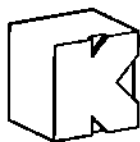
2.4.3 ACCESE PIETONALE

- 1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.
- 2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- 3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- 4) Respectarea H.C.L. nr. 29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

2.5. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.5.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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



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

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

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

2.5.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.

2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

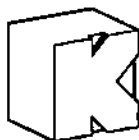
3) Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din întravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

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

6) Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Muz nr. 5A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI 3404076/22.03.2021,
CUI 43662585
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

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

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețele edilitare publice existente în zona PUZ, în baza avizelor deținătorilor de utilități. În zona de studiu există rețele edilitare publice: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Aviz de amplasament nr. 10537/2024 emis de RAJA S.A. – în termen de valabilitate amplasamentul care a generat PUZ se afla în zonele de protecție sanitară cu regim sever (parțial), de restricție (parțial) și perimetrul hidrogeologic de Sursele Cismea II.

Conform HG 930/2005, sunt aplicabile următoarele restricții:

1)Zona de protecție cu regim de restricție

-cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitare cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

- este interzisă amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitare cu regim de restricție. Pentru conductele de canalizare aferente construcțiilor trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

2)Zona de protecție sanitară cu regim sever

-este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă;

-terenurile cuprinse în zona de protecție sanitare cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă;

-nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului.

3)Perimetrul Hidrogeologic

Cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea patrunderii oricărui substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și namolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

Attentionam ca sursa de apă Cismea II asigură alimentarea cu apă a unei zone importante din orașul Constanța.



Viitoarele obiective proiectate se vor amplasa in afara perimetrului zonei de protectie sanitara cu regim sever a sursei de apa Cismea II, cu respectarea prevederilor HG 930/2005.

In zona amplasamentului RAJA S.A. nu are intretinere retele de apa si de canalizare. Retele existente apartin dezvoltatorilor din zona.

Alimentarea cu apa se va realiza prin prevederea unei gospodarii de apa cu rezervor dimensionat corespunzator pentru compensarea debitelor orare, din sursa de apa Cismea II. In punctul de conexiune in Sursa de apa Cismea II se va avea in vedere executia unei statii de clorinare.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o statie de pompare ape uzate cu deversare in colectorul menajer Dn 1200mm amplasat in zona statiei de namol Poiana.

Autorizatiile de Construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai dupa infiintarea sistemelor de alimentare cu apa si de canalizare.

Prezentul aviz constituie doar un aviz de amplasament, cu referire la functiunile prevazute prin PUZ, si nu da drept de realizare a lucrarilor de bransare/racordare la retele de alimentare cu apa si de canalizare.

Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate se poate realiza din conductele de alimentare cu apa si de canalizare, conform propunerilor din cadrul breviarului de calcul prezentat, in baza documentatiei tehnice intocmite de un proiectant de specialitate agreeat de RAJA S.A.

Aviz favorabil nr. 84075-321.681.347 din 23.12.2025 emis de DISTRIGAZ SUD RETELE – in termen de valabilitate

Zona studiata este traversata de conducte de distributie gaze naturale pozate subteran PE, DN 180mm si PE si DN 125 mm.

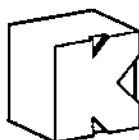
1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire si reprezinta o informare asupra retelei de distributie gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.

2. Racordarea la reseaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de sollicitarile din zona respectiva in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. In acest sens, este necesara depunerea si inregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distributie, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Receptie Clienti ale DGSR sau online accesand site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.

3. Adancimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m fata de generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o inaltime de aprox. 0,2 m si adancimea de pozare a bransamentelor scade pana la 0,5 m la capatul acestora (exemplificat in flyerul atasat). Adancimea de pozare poate suferi modificari in timp din cauza lucrarilor derulate in zona respectiva (reabilitari trasa stradala, spatiu verde transformat in trasa stradala, trotuar, parcare, etc).

4. Pentru devierea retelei de distributie gaze veti solicita online sau la Birourile Receptie Clienti ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentatii specifice; in baza solicitarii avizului de deviere, specialistii nostri vor emite Solutia de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului retelelor de distributie gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea si executia celor noi) revine solicitantului lucrarii. Reseaua deviata va intra in patrimoniul ENGIE Romania SA cu titlu gratuit si fara viitoare despagubiri.

5. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiiilor de reglare sau reglare-



masurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a statiilor de protectie catodica (SPC) a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 si nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice i a gazelor naturale nr. 123/2012 precum i a Ordinului MEC nr. 47/2003.

6.Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de medie presiune. doar in cazul retelelor de distributie conform Tabel 1 "Distanțe de siguranta intre conductele (rețele de distributie/ instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii". Distanța de siguranta, exprimata in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale generatoarelor conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate.

7.In cazul in care lucrarile se desfasoara in zona statilor de reglare, reglare-masurare sau masurare (SRS/SRM) si se vor respecta distantele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranta intre statii de reglare, reglare - masurare, masurare a gazelor naturale si diferite constructii sau instalatii".

8.Distanțele dintre rețeaua de distributie gaze naturale i conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanti, statiile de distributie carburanti, statiile de imbutiliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementarilor si prescriptiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

9.In zona de protectie si de siguranta se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

10.Avand in vedere ca sistemul de distributie gaze naturale este un sistem dinamic, intr-o continua modificare, prin certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul DGSR.

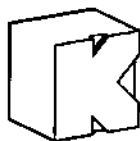
11.La faza de DTAC, firma de proiectare va prezenta un plan de situatie cu lucrarile propuse pe care va

pozitiona conducta afectata (conform plan anexat - vizat de Distrigaz Sud Rețele) hasurand zona de protectie si de siguranta pe toata lungimea acesteia cu distante si repere fata de limita de proprietate si de imobilele proiectate.

12.Pentru executia de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, etc.) veti solicita avizul DGSR de executie prin depunerea unei documentatii tehnice specifice, care sa cuprinda documentele prevazute de Ordinul MEG nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizarii executarii constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol si gaze naturale, printre care, sa se regaseasca si planurile cu lucrarile propuse conform solutiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilitati, agreate de solicitant cu acestia si intocmite de proiectanti de specialitate.

13.Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ si RLU.

14.Avizul este emis in conformitate cu prevederile Ordinului MEG nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 1084 din 22.04.2024 eliberat de Primaria Municipiului Constanta, Judetul Constanta.



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mizz nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4078/22.03.2024,
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

Aviz favorabil nr. AFO874782/15334/14262 din 17.10.2024 emis de ORANGE ROMANIA-- in termen de valabilitate, in vecinatatea terenurilor ce au generat PUZ NU are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange Romania S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange Romania S.A.

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari IN ZONA DE PROTECTIE A RETELOR DE TELECOMUNICATII PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR REELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.

Aviz favorabil conditionat nr. 3043645581 din 13.01.2026 emis de DIGI ROMANIA – in termen de valabilitate, in zona studiata exista retea de telecomunicatii.

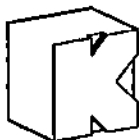
In zona studiata exista retea de telecomunicatii aflata in proprietatea Digi Romania

Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de reseaua Digi Romania care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 0,300 m la 1,100 m avand o latime de 0,600 m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea Digi Romania

Adresa nr. 16406/15.11.2024 emisa de TRANSELECTRICA S.A. – in termen de valabilitate, obiectivul propus nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea CNTEE Transelectrica S.A.

Conform ordinului 25/2016 "Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea" Art. 4 "Solicitantii se adreseaza operatorului de retea cand se afla in situatia de a executa lucrari de constructii sau lucrari de modificare, care conform prevederilor legale in vigoare, sunt permise numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare..."

Ordinul ANRE nr. 25/2016 mentionat mai sus nu se aplica in situatia avizarii planurilor urbanistice PUG, PUZ, PUD. (Conform Legii 350/2001 Art. 56 Avizarea si aprobarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se face de catre autoritatile si



organismele centrale si teritoriale interesate - fara perceperea unei taxe). Prin avizarea si aprobarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism de catre CNTEE. Transelectrica S.A. se intelege analiza documentatiilor si transmiterea unui punct de vedere sau a acordului asupra documentatiilor analizate.

Astfel, in aceasta faza a realizarii obiectivului dumneavoastra, nu se impune emiterea unui aviz de amplasament de catre Compania noastra.

In urma identificarii, in baza de date electronica a C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. - S.T.T. Constanta (cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970 puse la dispozitie de Dvs.) i in urma analizei planurilor, se constata ca obiectivul propus nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Sucursala Teritoriala de Transport Constanta.

In conformitate cu prevederile din "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice" (aprobata prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020, ord. ANRE nr. 225/09.12.2020 i ord. ANRE 163/13.12.2023) trebuie respectata:

- Anexa m. 6, Capitolul II, latimea normata a zonei de protectie si de siguranta pentru LEA 400 kV, este de 75 m (37,5 m stanga - dreapta, masurat perpendicular pe axul LEA de 400 kV);

- Avand in vedere ca este obiectivul este amplasat la distanta suficienta fata de instalatiile energetice, aflate in gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A., ne exprimam acordul pentru realizarea obiectivului.

Aviz favorabil nr. 5750/96 din 26.01.2026 emis de TRANSGAZ S.A. – in termen de valabilitate in zona terenurilor in discutie la distante cuprinse intre 109m si 119m fata de limita terenurilor se afla amplasata conducta de transport gaze naturale DN 500 Racord SRM Constanta si SRM Constanta, conform plan de situatie anexat la documentatie, vizat de Sector Constanta.

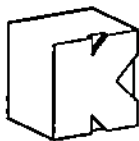
Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate in Monitorul Oficial, Partea I, nr.171 bis din 10.03.2014, vor fi respectate urmatoarele distante minime pe orizontala intre axul conductei de transport gaze si obiective, astfel:

- 20m - locuinte individuale/colective, constructii industriale, sociale si administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau in care isi vor desfasura activitatea personal uman cu regimul maxim de inaltime P+3E

- 200m - cladiri cu patru sau mai multe etaje

Distantele se considera fata de cel mai apropiat punct al obiectivelor.

Avizului favorabil nr. 27109597 din 24.06.2025 emis de Retele Electrice – in termen de valabilitate In zona solicitata conform planselor anexate, Retele Electrice România SA, detine instalatii electroenergetice pe amplasament(POST TRANSFORMARE si LES 20 KV) . Conform Legii Energiei 123/2012, Retele Electrice România SA, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe proprietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente, astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. Daca este necesar alte reglementarii urbanistice, in urma carora se va afecta zona de protectie si siguranta, aceasta se va executa in baza unui studiu de coexistenta intocmit de Retele Electrice România SA la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.



Avizului favorabil nr. 15888 din 04.11.2024 emis de Societatea Termoficare Constanta – in termen de valabilitate in cazul in care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care societatea TERMOFICARE CONSTANTA S.R.L. nu a avut cunostinta la emiterea acestui aviz se va anunta imediat Serviciul de Eficienta Energetica al societatii TERMOFICARE CONSTANTA S.R.L., telefon Dispecerat: 0241 616. 792 / 0341 461.000, iar lucrarile vor respecta prevederile NP-058-2002, privind proiectarea si executarea sistemelor centralizate de alimentare cu energie termica - retele si puncte termice, referitoare la distantele minime de la retele exterioare ale canalelor termice pana la alte constructii.

RETELE DE ALIMENTARE CU APA

Din informatiile obtinute in urma avizului de principiu RAJA Constanta nr. 380/5348 din 23.05.2017, paralel cu DN2A exista retele de apa si anume , o conducta de aductiune din fonta Dn450 mm, 2 conducte Dn800 OL+Premo, o conducta Dn560mm din PEID.

Debitul orar maxim rezultat in urma calculelor pentru consum menajer si incendiu , de 61.2 l/s , acest debit reprezinta suma dintre debitul necesar stingerii incendiilor cu hidranti exteriori de 15 l/s si debitul orar maxim de 46.2 l/s si va fi asigurat prin intermediul unei conducte de bransament la una din conductele enuntate mai sus. In incinta zonei studiate exista o retea de distributie a apei , pe strada Napoli, formata dintr-o conducta subterana din PEID , avand diametrul nominal de Dn150 mm. Pe aceasta conducta sunt montati hidranti exterior pentru stingerea incendiului, acand diametrul Dn100 mm, amplasati conform normelor in vigoare. Aceasta conducta poate asigura un debit de apa de 23.3 l/s la o presiune de minim 0,7 bar. Aceasta conducta poate asigura debitul pentru constructiile care se vor realiza dea lungul strazii Napoli si apropierea acesteia.

Pentru asigurarea transportului apei in restul amplasamentului se va realiza un sistem inelar de distributie cu conducte care vor fi amplasate in ampriza drumurilor de incinta . Parametrii de debit si presiune specifici pentru fiecare constructie in parte pentru incendiu si consum menajer se vor asigura prin intermediul gospodariilor de apa dimensionate in acest scop.

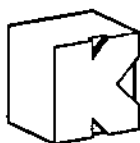
Pe traseul conductelor de apa se vor prevedea camine cu vane de inchidere care au rolul de a sectoriza sistemul, vane de aerisire care se vor monta in punctele inalte de cota de pe retea de distributie, vane de golire in punctele joase de cota de pe retea care au rolul de a goli retea de apa.

Conductele de apa se vor conecta prin bransamente individuale la viitoarele constructii, prevazandu-se pe fiecare bransament cate un camin cu apometru pentru contorizarea apei.

Daca s-au respectat toate conditiile de pozare, conductele vor fi un excelent mijloc de transport, sigur, economic si durabil.

RETELE DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

Canalizarea menajera a zonei studiate se realizeaza separat de cea a apelor pluviale si este destinata pentru preluarea apelor uzate de la obiectele sanitare din interiorul cladirilor si transportul acestora catre punctual de racord in retea publica. Dimensionarea retelei de canalizare manajera s-a facut in functie de numarul de locuitori echivalenti (LE) , ocupanti ai complexului .



Pe strada Napoli exista o retea de canalizare menajera executata cu teava din PVC-KG, avand diametrul Dn250 mm dimensionat la un debit de 23,3 l/s . Cladirile care se vor executa paralel cu strada Napoli sau in apropierea ei se vor racorda la acest colector, respectand gradul maxim de umplere impus prin norme, de 0,7 . Pentru restul investitiei se va realiza un colector separat in functie de panta de scurgere data de panta naturala a terenului care se va conecta in colectorul existent de pe strada Milano, acesta avand panta de scurgere si diametrul suficient astfel incat sa preia si debitele noi proiectate.

Dimensionarea retelei de canalizare s-a facut conform STAS 1846-1/2006 pentru un grad maxim de umplere a conductelor de 0,7.

Canalizarea menajera se va conecta in canalizarea publica din zona prin pompare , prin intermediul unei statii de pompare ape uzate menajere existente care se va redimensiona pentru intreg debitul de ape uzate 23.3 l/s (debit existent) si 41.2 l/s (debit nou) si va deversa colectorul sub presiune Dn400 de la SP Ovidiu aflat pe partea stanga a DN2A, sau in alt punct de racord care va fi indicat prin avizul de brasnament la retelele de apa-canal RAJA SA.

RETELE DE CANALIZARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe carosabil, trotuare, parcuri, cladiri si spatii verzi sunt colectate printr-un sistem de conducte subterane si camine de vizitare , bazine de retentie si statii de pompare.

Sistemul de canalizare pluviala se va poza paralel cu canalizarea menajera, si se va executa functie de debitul colectat si pantele de scurgere.

Pentru a se evita marirea excesiva a diametrelor datorate debitelor de canalizare pluviala rezultate functie de intensitatea de ploaie, conform breviarului de clacule, se vor executa local pe amplasament.

Apele pluviale provenite de pe zonele carosabile, parcuri si platforme betonate vor fi pre-epurate inainte de a fi deversate in sistemul centralizat.

Gurile de scurgere stradale se vor prevedea cu decantare si sifon pentru oprirea mirosurilor neplacute.

Se vor lua masurile care se impun in vederea protejarii conductelor de apa, constructiilor speciale amplasate pe traseul retelelor publice pentru asigurarea continuitatii serviciilor /accesului personalului operatorului pentru executia lucrarilor de verificare/intretinere si eventuale reparatii.

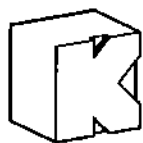
Lucrarile de sapatura , in zonele unde conductele de apa au fost tratate se vor executa manual si sub asistenta tehnica a delegatilor operatorului pentru evitarea avariei retelelor existente.

Dimensionarea retelei de canalizare s-a facut conform STAS 1846-1/2006 pentru un grad maxim de umplere a conductelor de 1.

Colectarea apelor menajere se va face prin intermediul unei retele de canalizare independent.

Conform STAS 2914/84 tabelul 2, umpluturile vor fi compactate asigurandu-se un grad de compactare Proctor normal, astfel:

- $h < 0,50$ m - grad compactare 100%;
- $h > 0,50$ m - grad compactare 94%.



In conformitate cu STAS 2914/84, cap. 7, paragraful 7.3.2. verificarile privind gradul de compactare realizat se vor face in minimum trei puncte repartizate stanga si dreapta ax, in sectiuni diferite pentru fiecare zona decopertata.

Aviz favorabil nr. 364.033/D.C./CT din 10.02.2025 emis de Inspectoratul de politie al judetului Constanta– in termen de valabilitate Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se face in baza Certificatului de Urbanism nr. 1084 din 22.04.2024 si a avizului de oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024 emis de Primaria Municipiului Constanta - Directia Generala Urbanism si Patrimoniu.

Va atragem atentia ca, pentru realizarea investitiilor generate de PUZ trebuie sa tineti cont de prevederile art. 105 pct. (26) din O.U.G. nr. 195/2002 republicatii, privind circulatia pe drumurile publice aprobat prin H.G. nr. 1391/2006, exclusiv PUZ-urile care pot genera valori semnificative de trafic.

De asemenea, nerespectarea conditiilor stabilite in prezentul aviz, pentru asigurarea fluentei si sigurantei rutiere - in conformitate cu art. 341 alin. (1) din Codul Penal - atrage raspunderea penala si nulitatea avizului.

Aviz favorabil nr. DT 1217 din 11.02.2025 emis de Ministerul Apararii Nationale– in termen de valabilitate Avizul este conditionat de:

- respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si a zonelor functionale prevazute in documentatie;

- neafectarea, sub nicio forma, a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizatiei de construire.

Incalcarea oricarei conditii de mai sus atrage de la sine anularea avizului cat si raspunderea juridica a beneficiarilor lucrarii.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apararii, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, este necesar sa trimiteti documentatia tehnica (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investitii, ce urmeaza a se realiza in zona studiata, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicatii, cu modificarile si completarile ulterioare si H.G. nr. 62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificarile si completarile ulterioare.

Acord de principiu nr. 7/2/782 din 05.03.2025 emis de Sucursala Regionala CF Constanta– in termen de valabilitate

- Este situat in vecinatatea Liniei CF 818 / Palas - Navodari, Interstatia CF Constanta Marfuri - Siutghiul, pe partea dreapta de la km CF 6+ 180 la km CF 6+625;

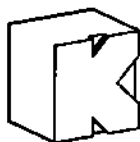
- Se afla la o distanță ce variaza astfel : 367 m la km CF 6+180 si 33 m la km CF 6+625;

- Nu incalca limita zonei cf care intre kilometrii mentionati este de 11 m;

- Se afla in afara zonei de siguranță de 20 m □i partial in zona de protectie de 100 m (de la km CF 6+550 la km CF 6+625).

Zona de studiu : •Se afla la o distanta ce variaza de la 430 m la km CF 6+110 la 6 m la km CF 6+720;

- In PUZ este cuprins si teren CFR (limita zonei cf, intre kilometrii mentionati, este de 11 m);



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mizi nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4076/22.03.2021
CUI 4395295
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

•Se afla partial in zona de siguranta de 20 m si partial in zona de protectie de 100 m (de la km CF 6+490 la km CF 6+720)].

Beneficiarul, in conformitate cu OUG 12/1998 si HG 581/1998 in zona de siguranta a caii ferate (20 m din axul liniei CF) nu va realiza 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.

Beneficiarul isi va asuma responsabilitatea privind impactul asupra mediului si constructiilor produs de circulatia trenurilor in zona (zgomot, vibratii - nu se vor solicita la Sucursala Regionala CF Constanta masuri de protectie datorate zgomotului produs de circulatia trenurilor montarea de panouri fonoabsorbante).

Aviz nr. 315 din 01.04.2025 emis de Directia judeteană pentru Cultura Constanta – in termen de valabilitate

Se va solicita Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru documentatiile in faza DTAC cu amplasament in zona de Est a teritoriului studiat prin PUZ, situata in Situl arheologic de la Palazu Mare si in zona de protectie a acestuia, unde se vor pune conditii legate de protejarea patrimoniului arheologic.

Notificare - Asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 3926 R din 05.05.2025 emis de Directia de sanatate publica a judetului Constanta – in termen de valabilitate

se vor asigura toate normele sanitare prevazute de Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord.M.S. 994/2018 (insorire cladiri de locuit min. 1 ½ /zi la solstitiu de iama, utilitati, parametrii locuirii, dotari edilitare - parcare la min 5m fata de ferestre, locuri de joaca, platforme deseuri menajere, etc.), spatiu verde, etc.

Notificare - Asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 3926 R din 05.05.2025 emis de Directia de sanatate publica a judetului Constanta – in termen de valabilitate

se vor asigura toate normele sanitare prevazute de Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord.M.S. 994/2018 (insorire cladiri de locuit min. 1 ½ /zi la solstitiu de iama, utilitati, parametrii locuirii, dotari edilitare - parcare la min 5m fata de ferestre, locuri de joaca, platforme deseuri menajere, etc.), spatiu verde, etc.

Aviz Favorabil nr. 21464 din 05.09.2025 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana – in termen de valabilitate

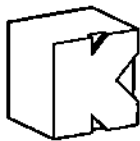
Amplasamentul este situat in suprafata de proiectie la sol a zonei IV de servitute aeronautica civila aferenta Aeroportului International Mihail Kogalniceanu Constanta, iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 33,89 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 44°12'56,48" latitudine N; 28°35'42,29" longitudine E.

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

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

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);



- Asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

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

2.6.1 Înălțimea construcțiilor

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

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

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

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

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

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

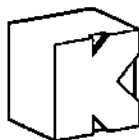
6) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

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

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

Înălțimea maximă admisă pentru următoarele categorii de construcții :

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



- zona locuire colectiva regimul de inaltime maxim admis va fi de D+P+10E+11Er(40.00m)

2.6.3.Aspectul exterior al construcțiilor.

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

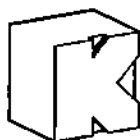
- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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

2.7.1. PARCAJE:

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

2.7.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:



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

2.7.3. ÎMPREJMUIRI:

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

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru funcțiunile de interes public, dacă este cazul, si vizeaza o mai buna accesare a imobilului de catre utilizatori (conform unui program de functionare) si o mai buna imagine urbana din punct de vedere estetic, nu se vor realiza imprejmuiri catre domeniul public.

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

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

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

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

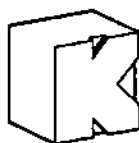
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 312657,75 mp, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:



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

- M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
- M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
- M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;
- M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E.

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

Zona Li1 - Zona locuinte individuale situate in zonele rezidentiale;

Zona S - Zona cu destinatie speciala;

Zona V – Zona spatii verzi ;

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

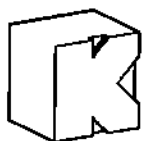
- **UTR 7LCa** – Zona destinata locuirii colective si dotarilor complementare, partial afectata de zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de captare a apei Cismea II – R.A.J.A. (U.T.R aprobat prin H.C.L. 215 / 2022)

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080, BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE », în **suprafață de 31,26 ha** conform ridicării topografice, se afla în **intravilanul, municipiului Constanta.**

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



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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

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

- M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
- M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
- M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;
- M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;

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

Zona Li1 - Zona locuinte individuale situate in zonele rezidentiale;

Zona S - Zona cu destinatie speciala;

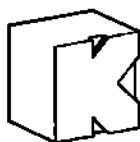
Zona V – Zona spatii verzi ;

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

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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



concentrare a locuitorilor - posibilitatea realizarii unor poli urbani comerciali (zona Carrefour) si completeaza functiunea centrelor de cartier.

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

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

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

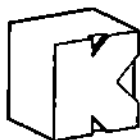
UTILIZARI ADMISE – M1:

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

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

UTILIZARI ADMISE – M2:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, de zona si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii profesionale.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;



- depozitare mic-gros, cu suprafata construita maxima de 30,00 metri patrati;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la subsol/ sol si/ sau multietajate;
- spatii publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihna;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte colective;

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

UTILIZARI ADMISE – M3:

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

Zona M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;

UTILIZARI ADMISE – M4:

- sunt admise functiuni comerciale de tip super/hypermarket,
- comert de tip mall;
- echipamente publice de interes general
- birouri;
- institutii;
- servicii;



- alimentatie publica;
- expozitii, recreere/ spa, activitati asociative diverse;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite / descoperite, sala de fitness, etc.;
- gradinite, scoala, cresa, afterschool;
- parcaje la subsol/ sol si/ sau multietajate;
- spatii publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihna;
- spatii plantate – scuaruri / parcuri / spații verzi amenajate;
- locuinte colective;
- locuinte individuale P/ P+1E / P+1E+M / P+2E;

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI – M1:

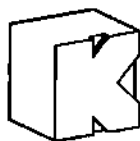
- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este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

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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI – M2:

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

Zona M3 - Zona mixta situata preponderent în zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand



functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI – M3:

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

Zona M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI – M4:

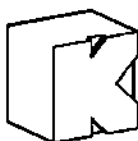
- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este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

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

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

UTILIZARI UTILIZARI INTERZISE – M1:

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



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

UTILIZARI UTILIZARI INTERZISE – M2:

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

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

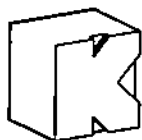
UTILIZARI UTILIZARI INTERZISE – M3:

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

Zona M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;

UTILIZARI UTILIZARI INTERZISE – M4:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;



- autobaze, stații de întreținere;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Mai mult, prezenta documentație de urbanism are ca obiect (re)parcelarea terenurilor, prin operațiunea de dezmembrare, a terenurilor ce a generat documentația în suprafața de 164117,00 metri pătrați. Se recomandă ca parcelarea (prin operațiunea de dezmembrare) terenurilor ce au generat documentația, fiind orientative suprafețele fiind determinate la fazele ulterioare documentației P.U.Z.:

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

2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

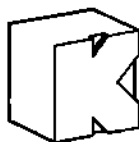
3) Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație)

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

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

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

7) În cazul insulelor / zonelor mixte (M1, M2, M3 și M4), se pot dezmembra loturi individuale din acestea pentru realizarea de imobile, cu condiția ca suprafața terenului rezultat să permită edificarea și respectarea indicatorilor urbanistici reglementați iar trama stradală generală să nu sufere modificări.



8) În cazul zonei M3, se permite unificarea a două sau a mai multor loturi în vederea edificării cu condiția respectării indicatorilor urbanistici reglementați, fără ca trama stradală generală să sufere modificări.

În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte:

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

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

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

- toate construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10,00 m. indiferent de categoria străzii la care se aliniaza.
- în cazul în care se vor amenaja parcuri adiacente carosabilului conform profilelor stradale tip, aliniamentul nu se va modifica după forma alveolelor rezultate, ci va respecta linia continuă stabilită în planșa U04.0 – Reglementări urbanistice propuse.

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

- construcțiile ce se aliniaza la strazi de categoria II - 4 fire de circulație (2 fire pe sens de mers) se vor retrage minimum 10,00 m. de la aliniament;



- pentru construcțiile ce se aliniaza la strazi de categoria a III-a - 3 fire de circulație (2 fire cu 1 pe sens de mers) se vor retrage minimum 3,00 m în zona drumului D.E.295 conform U04.0 – Reglementari urbanistice propuse, atâta vreme cât se îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute în O.M.S. 119/ 2014.;

- pentru construcțiile ce se aliniaza la strazi de categoria a III-a - 3 fire de circulație (2 fire cu 1 pe sens de mers) se vor retrage minimum 5,00 m conform U04.0 – Reglementari urbanistice propuse, atâta vreme cât se îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute în O.M.S. 119/ 2014.;

- în cazul în care se vor amenaja parări adiacente carosabilului conform profilelor stradale tip, aliniamentul nu se va modifica după forma alveolelor rezultate, ci va respecta linia continuă stabilită în planșa U04.0 – Reglementări urbanistice propuse.

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

- construcțiile ce se aliniaza la strazi de categoria II se vor retrage minimum 10,00 m. de la aliniament;

- pentru construcțiile ce se aliniaza la strazi de categoria a III-a - 3 fire de circulație (2 fire cu 1 pe sens de mers) se vor retrage minimum 3,00 m, onform U04.0 – Reglementari urbanistice propuse.;

- pentru construcțiile ce se aliniaza la strazi de categoria a III-a - 3 fire de circulație (2 fire cu 1 pe sens de mers) se vor retrage minimum 5,00 m, onform U04.0 – Reglementari urbanistice propuse.;

M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;

- construcțiile ce se aliniaza la strazi de categoria I si/ sau a II-a se vor retrage minimum 10,00 m. de la aliniament;

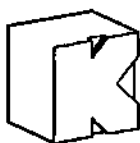
- construcțiile ce prezinta aliniament la strazi de categoria a III-a sau inferioare se vor retrage minimum 3,00 m, atâta vreme cât se îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute în O.M.S. 119/ 2014.;;

- se vor respecta si alte specificatii conform normativelor de specialitate în functie de tipul de funcțiune al construcțiilor.

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

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

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



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

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

- în cazul în care parcela studiată rămâne un singur lot (nu se fragmentează), se vor aplica retragerile obligatorii față de aliniament stabilite prin prezentul regulament..

- în cazul în care se realizează dezmembrări, se vor aplica retragerile obligatorii față de aliniament stabilite pentru întreaga zonă / insulă, iar față de limitele laterale și posterioare ale parcelei rezultate, construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- în spațiul cuprins între retragerea minimă și limitele laterale se permite amenajarea de parcări la sol, terase ale locuințelor de la parter sau ale funcțiunilor comerciale precum și amenajări peisagistice. Se admite acoperirea acestor terase cu condiția ca ele să fie structuri ușoare, individuale, cu o înălțime de maximum 4,00 metri, iar sistemul de acoperire să fie retractabil și nepermanent (pergole, marchize, copertine etc.)

- se permite extinderea subsolurilor până la limitele parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate în spațiul cuprins între aliniamentul general al insulei / zonei, limitele laterale sau posterioare cu retragerea minimă. Cota părții superioare a planșeului peste subsol nu va depăși nivelul terenului amenajat în zonele de retragere, asigurându-se astfel continuitatea spațiului verde și a zonelor de circulație de la suprafață.

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

- construcțiile se vor retrage 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții, minimum 3,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

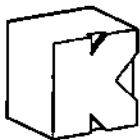
- în spațiul cuprins între retragerea minimă și limitele laterale se permite amenajarea de parcări la sol, terase ale locuințelor de la parter sau ale funcțiunilor comerciale precum și amenajări peisagistice. Se admite acoperirea acestor terase cu condiția ca ele să fie structuri ușoare, individuale, cu o înălțime de maximum 4,00 metri, iar sistemul de acoperire să fie retractabil și nepermanent (pergole, marchize, copertine etc.)

- se permite extinderea subsolurilor până la limitele parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate în spațiul cuprins între aliniamentul general al insulei / zonei, limitele laterale sau posterioare cu retragerea minimă. Cota părții superioare a planșeului peste subsol nu va depăși nivelul terenului amenajat în zonele de retragere, asigurându-se astfel continuitatea spațiului verde și a zonelor de circulație de la suprafață.

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

- construcțiile se vor retrage 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții, minimum 3,00 m. fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

- în spațiul cuprins între retragerea minimă și limitele laterale se permite amenajarea de parcări la sol, terase ale locuințelor de la parter sau ale funcțiunilor comerciale precum și amenajări peisagistice. Se admite acoperirea acestor terase cu condiția ca ele să fie structuri



ușoare, individuale, cu o înălțime de maximum 4,00 metri, iar sistemul de acoperire să fie retractabil și nepermanent (pergole, marchize, copertine etc.)

- se permite extinderea subsolurilor până la limitele parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate în spațiul cuprins între aliniamentul general al insulei / zonei, limitele laterale sau posterioare cu retragerea minimă. Cota părții superioare a planșeului peste subsol nu va depăși nivelul terenului amenajat în zonele de retragere, asigurându-se astfel continuitatea spațiului verde și a zonelor de circulație de la suprafață.

M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;

- în cazul în care se realizează dezmembrări, se vor aplica retragerile obligatorii față de aliniament stabilite pentru întreaga zonă / insulă, iar față de limitele laterale și posterioare ale parcelei rezultate, construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- în spațiul cuprins între retragerea minimă și limitele laterale se permite amenajarea de parcuri la sol, terase ale locuințelor de la parter sau ale funcțiunilor comerciale precum și amenajări peisagistice. Se admite acoperirea acestor terase cu condiția ca ele să fie structuri ușoare, individuale, cu o înălțime de maximum 4,00 metri, iar sistemul de acoperire să fie retractabil și nepermanent (pergole, marchize, copertine etc.)

- se permite extinderea subsolurilor până la limitele parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate în spațiul cuprins între aliniamentul general al insulei / zonei, limitele laterale sau posterioare cu retragerea minimă. Cota părții superioare a planșeului peste subsol nu va depăși nivelul terenului amenajat în zonele de retragere, asigurându-se astfel continuitatea spațiului verde și a zonelor de circulație de la suprafață.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

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

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

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

M1 - Zona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;

- se recomandă ca imobilele să respecte între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală, conform normativelor în vigoare;



- conform studiu de insorire.

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

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

- conform studiu de insorire.

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

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

- conform studiu de insorire.

M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;

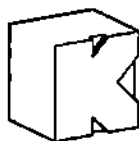
- se recomanda ca imobilele sa respecte intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de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

- conform studiu de insorire.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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



19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

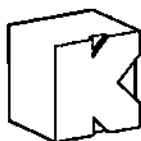
Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, astfel:

- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
 - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- **Art. 5 - construcții comerciale**
 - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
 - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.);
- **Art. 6 -construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
 - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- **Art. 8 - construcții culturale**
 - nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;
 - se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;



- pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
- **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 11 - construcții sportive** - conform detalierii aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.**

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLADIRILOR

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

Înălțimea maximă admisă pentru următoarele categorii de construcții :

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

Condiții în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

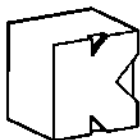
Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent.

Condiții în ceea ce privește realizarea de imobile sub minimul de înălțime admise pentru fiecare zonă:

Sub regimul de înălțime minim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea de imobile cu regim de înălțime între P și $P+Mz+4E$ (18.00) în următoarele condiții:

- pentru următoarele funcțiuni, în zonele admise lor: sport și recreere în spații acoperite / descoperite, sala de fitness, grădinite, școala, creșă, afterschool, comerț cu amanuntul, alimentație publică, super/hypermarket, comerț de tip mall; locuințe individuale zona M4 $P/P+1E$ / $P+1E+M$ / $P+2E$.
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare);

**NOTA***

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

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

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

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

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

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

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

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

M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;

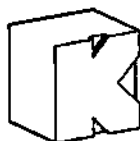
- inaltimea minima este de D+P+Mz+2E (17,00 metri)
- inaltimea maxima este de D+P+Mz+4E (23.00 metri) .
- in cazul locuintelor individuale inaltimile admise sunt P/ P+1E / P+1E+M / P+2E (13.00 metri)

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);



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

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

- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cat si pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat si completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

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

Elemente de exterior ale construcțiilor:

1. placări scări și platforme exterioare;
2. tâmplărie exterioară;
3. tencuieli decorative/ vopsitorii;
4. sisteme de fațadă ventilată;
5. finisaje aparente (piatră naturală, cărămidă aparentă, esențe lemnoase);
6. învelitori/ membrane hidroizolante terasă;

*Elementele decorative de la nivelul fațadelor care nu se regăsesc în detalierea mai sus menționată (precum glafuri, balustrade/ parapetei, sorturi de protecție, burlane si jgheaburi, etc.) se vor incadra într-o estetică coordonată din punct de vedere cromatic.

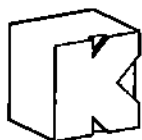
Elementele identificate cu numerele 3/ 4/ 6

RAL 7044	RAL 9003	RAL 9018	RAL 7048	RAL 9002
----------	----------	----------	----------	----------

Elementele identificate cu numerele 1/ 2/ 4/ 5/ 6 :

RAL 1001	RAL 7035	RAL 7037	RAL 7037	RAL 9010
----------	----------	----------	----------	----------

****Excepție fac construcțiile de tip super/hypermarket ce presupun amplasarea de firme luminoase si alte tipuri de materiale publicitare, ce se vor inscrie într-o cromoatica specifica retailer-ului.***



ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

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

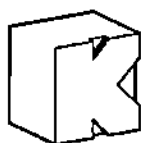
c. Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri,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

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

e. Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor, în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus, trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare

f. Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus, trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).



Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

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

- **Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A. – Aviz Favorabil nr. 5750/96 din 26.01.2026** : Intrucat lucrarea dumneavoastra nu afecteaza conductele noastre de transport gaze naturale, aceasta urmand a fi amplasata la o distanta mai mare de 200 m.

- **Digi Romania S.A. – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. 3043645581 din 13.01.2026** : conform planului de situatie prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, In zona studiata exista retea de telecomunicatii aflata în proprietatea Digi Romania. Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de rețeaua Digi Romania care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 0,300 m la 1,100 m avand o latime de 0,600 m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea Digi Romania.

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

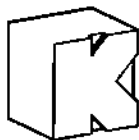
- **Distrigaz Sud Retele – Aviz Favorabil nr. 84075-321.681.347 din 23.12.2025** : conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. exista retea de distributie gaze naturale.

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

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

- **Retele Electrice – Aviz Amplasament nr. 27109597/24.06.2025**: In zona solicitata conform planselor anexate, Retele Electrice România SA, detine instalatii electroenergetice pe amplasament(POST TRANSFORMARE si LES 20 KV)

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



ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

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

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

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

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

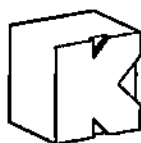
- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzut cu plantații înalte;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

* Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10%-20% spații verzi.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Madrid nr. 3A, Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4076/22.03.2021
CUI 43952565
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80.

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

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

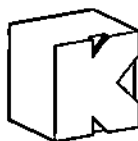
NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire parțial sau în întregime

SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
 - **POT maxim admis = 50%**
- M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte;
 - **POT maxim admis = 60%**
- M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;
 - **POT maxim admis = 45%**
- M4 - Zonă mixtă cu funcțiuni de rezidențial, comercial, servicii, echipamente publice de interes general, instituții, spații verzi amenajate, cu regim de înălțime D+P+Mz+4E;
 - **POT maxim admis = 45%**

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI



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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

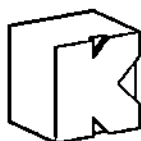
- Zona L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltime maxime de D+P+10E+11Er niveluri;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

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

**ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- lucrări ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- se admit spații destinate exercitării de profesii libere, birouri, cabinete medicale, etc., în limita a 25% din S.D.C. cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stăneniri funcției rezidențiale..

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

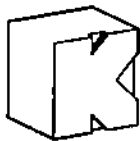
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc.);
- construcții provizorii de orice natură;

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Mai mult, prezenta documentație de urbanism are ca obiect (re)parcelarea terenurilor, prin operațiunea de dezmembrare, a terenurilor ce a generat documentația în suprafața de 164117,00 metri pătrați. Se recomandă ca parcelarea (prin operațiunea de dezmembrare) terenurilor ce au generat documentația, fiind orientative suprafețele fiind determinate la fazele ulterioare documentației P.U.Z.:

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

2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.



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

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

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

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

7) În cazul insulelor / zonelor (L3), se pot dezmembra loturi individuale din acestea pentru realizarea de imobile, cu condiția ca suprafața terenului rezultat să permită edificarea și respectarea indicatorilor urbanistici reglementați iar trama strădală generală să nu sufere modificări.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

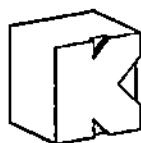
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri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

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

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

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

- în cazul în care se vor amenaja parcuri adiacente carosabilului conform profilelor stradale tip, aliniamentul nu se va modifica după forma alveolelor rezultate, ci va respecta linia continuă stabilită în planșa U04.0 – Reglementări urbanistice propuse.

**ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri**

- in cazul în care se realizează dezmembrări, se vor aplica retragerile obligatorii față de aliniament stabilite pentru întreaga zonă / insulă, iar față de limitele laterale și posterioare ale parcelei rezultate, construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- in spațiul cuprins între retragerea minimă și limitele laterale se permite amenajarea de parcări la sol, terase ale locuințelor de la parter precum și amenajări peisagistice. Se admite acoperirea acestor terase cu condiția ca ele să fie structuri ușoare, individuale, cu o înălțime de maximum 4,00 metri, iar sistemul de acoperire să fie retractabil și nepermanent (pergole, marchize, copertine etc.)

- se permite extinderea subsolurilor până la limitele parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate în spațiul cuprins între aliniamentul general al insulei / zonei, limitele laterale sau posterioare cu retragerea minimă. Cota părții superioare a planșeului peste subsol nu va depăși nivelul terenului amenajat în zonele de retragere, asigurându-se astfel continuitatea spațiului verde și a zonelor de circulație de la suprafață.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri**

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi minimum egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte; si/ sau conform studiului de însorire.

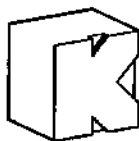
ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII SI ACCESE

Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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



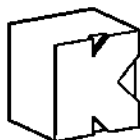
Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, astfel:

- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
 - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- **Art. 5 - construcții comerciale**
 - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
 - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.);
- **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
 - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- **Art. 8 - construcții culturale**
 - nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;
 - se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;
 - pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
- **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 11 - construcții sportive** - conform detalierei aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.**

**ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

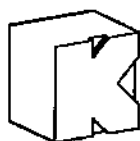
- înălțimea minimă a clădirilor va fi D+P+6E+7Er 27,00 (metri).
- înălțimea maximă a clădirilor va fi D+P+Mz+10e+11Er (44,00 metri).

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Măli nr. 3A,
Etna 1, Bloc A, Scara 1,
CUI 3404470/22.03.2021
CUI 43952585
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

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

- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

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

Elemente de exterior ale construcțiilor:

7. placări scări și platforme exterioare;
8. tâmplărie exterioară;
9. tencuieli decorative/ vopsitorii;
10. sisteme de fațadă ventilată;
11. finisaje aparente (piatră naturală, cărămidă aparentă, esențe lemnoase);
12. învelitori/ membrane hidroizolante terasă;

*Elementele decorative de la nivelul fațadelor care nu se regăsesc în detalierea mai sus menționată (precum glafuri, balustrade/ parapete, sorturi de protecție, burlane și jgheaburi, etc.) se vor încadra într-o estetică coordonată din punct de vedere cromatic.

Elementele identificate cu numerele 3/ 4/ 6

RAL 7044

RAL 9003

RAL 9018

RAL7048

RAL 9002

Elementele identificate cu numerele 3/ 4/ 6

RAL 1001

RAL 7035

RAL7037

RAL 1000

RAL 0013

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE DELIMITATE DE STRADA NAPOLI, CENTRUL COMERCIAL TOM, N.C. 256080,
BULEVARDUL MADRID SI MAURER RESIDENCE

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

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

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

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

e. Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor, în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus, trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare

f. Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.



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

- **Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A. – Aviz Favorabil nr. 5750/96 din 26.01.2026** : Intrucat lucrarea dumneavoastra nu afecteaza conductele noastre de transport gaze naturale, aceasta urmand a fi amplasata la o distanta mai mare de 200 m.

- **Digi Romania S.A. – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. 3043645581 din 13.01.2026** : conform planului de situatie prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, în zona studiata exista retea de telecomunicatii aflata în proprietatea Digi Romania. Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de rețeaua Digi Romania care ocupa în adancime suprafata delimitata de la 0,300 m la 1,100 m avand o latime de 0,600 m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea Digi Romania.

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

- **Distrigaz Sud Retele – Aviz Favorabil nr. 84075-321.681.347 din 23.12.2025** : conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, în zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. exista retea de distributie gaze naturale.

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

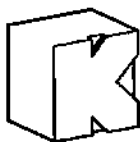
- **Transelectrica – Aviz Amplasament nr. 16406/15.11.2024**: zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu se afla în zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea CNTEE Transelectrica

- **Retele Electrice – Aviz Amplasament nr. 27109597/24.06.2025**: În zona solicitata conform planselor anexate, Retele Electrice România SA, detine instalatii electroenergetice pe amplasament(POST TRANSFORMARE si LES 20 KV)

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

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligatia mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, coroborat cu



H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

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

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

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

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

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevazut cu plantații înalte;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

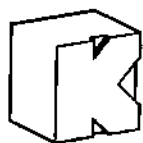
* Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10%-20% spații verzi.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

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

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



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

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

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

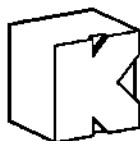
- Zona Li1 - Zona locuințe individuale situate în zonele rezidențiale;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică;



ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

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

2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

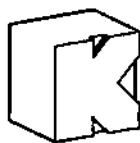
3) În cazul comasării a două sau mai multor loturi, această operațiune este permisă cu condiția respectării tuturor prevederilor prezentului regulament; este interzisă divizarea ulterioară a terenurilor în loturi cu dimensiuni inferioare valorilor minime stabilite la punctul 1.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI



POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- pentru limitele laterale se va respecta o retragere de minimum 3.00 metri;
- pentru parcelele de capat cu deschidere la D.E. 305 (Str. Haga) se va respecta o retragere de minimum 5.00 metri;
- pentru limitele posterioare se va respecta o retragere de minimum 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

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

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

(4) Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR



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

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

LI1 - Zona locuinte individuale situate in zonele rezidentiale

- înălțimea minimă a clădirilor va fi P 7,00 (metri).
- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E / P+1E+M / P+2E (12,00 metri).

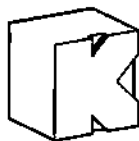
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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



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

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

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

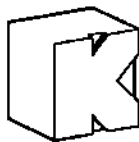
c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

d) Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

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



- **Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A. – Aviz Favorabil nr. 5750/96 din 26.01.2026** : Intrucat lucrarea dumneavoastra nu afecteaza conductele noastre de transport gaze naturale, aceasta urmand a fi amplasata la o distanta mai mare de 200 m.

- **Digi Romania S.A. – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. 3043645581 din 13.01.2026** : conform planului de situatie prezentat in vederea obtinerii prezentului aviz, in zona studiata exista retea de telecomunicatii aflata in proprietatea Digi Romania. Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de retea Digi Romania care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 0,300 m la 1,100 m avand o latime de 0,600 m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea Digi Romania.

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

- **Distrigaz Sud Retele – Aviz Favorabil nr. 84075-321.681.347 din 23.12.2025** : conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. exista retea de distributie gaze naturale.

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

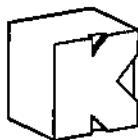
- **Transelectrica – Aviz Amplasament nr. 16406/15.11.2024**: zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energitice din gestiunea CNTEE Transelectrica

- **Retele Electrice – Aviz Amplasament nr. 27109597/24.06.2025**: In zona solicitata conform planselor anexate, Retele Electrice România SA, detine instalatii electroenergetice pe amplasament(POST TRANSFORMARE si LES 20 KV)

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

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

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



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

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- Zona S - Zona cu destinație specială;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI



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

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

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

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).
- în caz de expropriere a terenurilor ce aparțin zonei cu destinație specială cu caracter urban, terenurile respective vor deveni spații publice verzi cu rol de agrement, loisir și posibilitatea realizării de locuri de joacă pentru copii.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

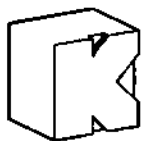
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

- minimum 3,00 metri conform caracterului parcelarului din care face parte;



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

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

- minimum 3,00 m. conform caracterului strazii;
- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).
- conform U04-Plan reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

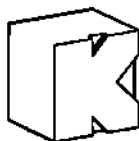
- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).
- conform U04-Plan reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

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

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



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

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

(6) Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 ÎNALȚIMEA ADMISĂ A CLADIRILOR

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

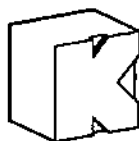
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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



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

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

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

e) Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

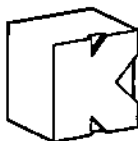
În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

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

- Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A. – Aviz Favorabil nr. 5750/96 din 26.01.2026 : Intrucat lucrarea dumneavoastra nu afecteaza conductele noastre de transport gaze naturale, aceasta urmand a fi amplasata la o distanta mai mare de 200 m.

- Digi Romania S.A. – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. 3043645581 din 13.01.2026 : conform planului de situatie prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, In zona studiata exista retea de telecomunicatii aflata în proprietatea Digi Romania. Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de rețeaua Digi Romania care ocupa în adancime suprafata delimitata de la 0,300 m la 1,100 m avand o latime de 0,600 m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea Digi Romania.



KUB ATELIER!

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti, Sec. 3, Str. Mizi nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J404078/22.03.2021,
CUI 43952965
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288065

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

- **Distrigaz Sud Retele – Aviz Favorabil nr. 84075-321.681.347 din 23.12.2025** : conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. exista retea de distributie gaze naturale.

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

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

- **Retele Electrice – Aviz Amplasament nr. 27109597/24.06.2025**: In zona solicitata conform planselor anexate, Retele Electrice România SA, detine instalatii electroenergetice pe amplasament(POST TRANSFORMARE si LES 20 KV)

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

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

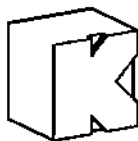
(2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;

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

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;



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

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

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

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

SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

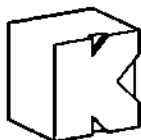
- Zona V – Spațiilor verzi;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

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



ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

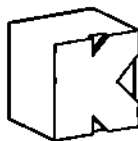
- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

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

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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



ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

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

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

Această zonă se va păstra în integralitate conform P.U.Z. – aprobat prin HCL 3862021

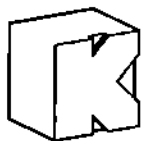
- Zona M1 – zonă mixtă cu locuințe, activități comerciale și servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice (unități administrative, de învățământ și/sau sănătate) cu regim mediu/mare de înălțime - situată pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zonă mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație.

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe : locuințe colective și semicolective;
- Administrative : instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii de organizații și instituții;
servicii sociale, colective și personale, incluzive, de sănătate și învățământ, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a persoanelor cu dizabilități, vârstnicilor, copiilor, birouri specifice acestora;
- Comerț : cu amănuntul, alimentație publică, comerț alimentar și nealimentar, activități manufacturiere (mici ateliere de creație sau reparații de obiecte casnice);
- Sănătate : cabinete medicale, centre de recuperare, tratament și diagnostic, centre de întreținere și profilaxie;
- Învățământ : învățământ: after school, cluburi educative, centre de învățământ alternativ, centre de perfecționare, centre de formare profesională;
- Sport și recreere în spații acoperite sau descoperite;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații publice : spații libere pietonale, pasaje pietonale, spații plantate, scuaruri, spații de protecție civilă;
- Funcțiuni conexe : depozitari, parcuri, garaje, instalații, instalații tehnologice, stații de carburanți, bazine de retenție, incendiu, grupuri sociale, grupuri sanitare, spații tehnice, instalații speciale de cogenerare și producere a energiei alternative, utilaje necesare funcțiunilor principale și altele similare.



ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

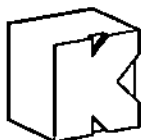
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

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

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

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



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

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

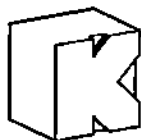
- se considera aliniamentul parcelelor limita de proprietate spre strazile Londra, Riga, Haga, Palermo, Glasgow, Helsinki si Dresda, avand in vedere ca in zona parcelele au fost deja dezmembrate pentru asigurarea traseelor circulatiilor publice, la dimensiunile proiectate, asigurandu-se amprizelor aprobate.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

Aceasta limita poate fi depasita, cu urmatoarele conditii cumulate:

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

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

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



prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistentei si stabilitatii, securitatii la incendiu, igienei si sigurantei in exploatare.

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

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

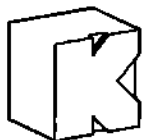
- Amplasarea si configurarea cladirilor pe parcela se va face cu asigurarea insoririi corespunzatoare functiunilor, conform legislatiei in vigoare. In acest scop se va intocmi un studiu de insorire care va analiza atat insorirea proprie a constructiilor propuse, cat si influenta acestora asupra constructiilor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

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituti de trecere.
- Obiectivele trebuie sa aiba acces auto si pietonal, cu latimea minima de 3,5 metri pentru autoturisme si minimum 1.5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fatada a constructiilor, si pe doua fatade, daca functiunea si normele specifice o cer, cu dimensiunile de minimum 3,5 metri latime si 4 metri inaltime libera.
- Se vor asigura, de asemenea, latimea si inaltimea de trecere corespunzatoare accesului autovehiculelor de colectare a deseurilor si al ambulantelor.
- Amplasarea rețelilor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelilor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelilor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelilor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR



- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice sau in zone de circulatie publica special realizate pentru stationare, prevazute in cazul in care nu se face paralel cu axul drumului, cu banda pentru decelerare si manevre de parcare. Atat spatiul de parcare/garare, cat si cele de circulatie interioara si manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor in vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea normelor in vigoare. Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv in parte.

- Este permisa amplasarea locurilor de parcare cu acces direct din strazile proiectate cu urmatoarele conditii:

- realizarea unei benzi suplimentare dedicata acestora in cazul amplasarii lor altfel decat paralel cu axul drumului;

- in cazul in care banda si parcare nu lasa loc trotuarului, aceasta se va face doar daca se va asigura continuitatea circulatiei pietonale libere de minimum 1,5 metri latime in incinta proprietatii.

- In cazul in care este justificat functional, locurile de parcare se vor calcula tinandu-se cont de gradul de simultaneitate al ocuparii si se vor reduce daca este cazul (exemplu: la un hotel cu restaurant pentru turisti acelasi utilizator va folosi ambele functiuni).

- In cazul constructiilor cu mai multe functiuni, prin exceptie de la prevederile Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificarile ulterioare, locurile de parcare destinate vizitatorilor locuintelor se vor deduce in procent de maximum 50% din locurile de parcare destinate spatiilor comerciale si serviciilor daca acestea au program numai in timpul zilei.

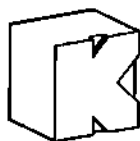
- Sunt exceptate de la asigurarea locurilor de parcare functiunile permise care isi aduc aportul la cresterea calitatii vietii in zona: sanatate, servicii sociale, colective si personale, incluzive, comert, invatamant, acestea fiind destinate cu precadere populatiei rezidente in zona.

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime maxim - (S/D+)P+12E sau echivalent (D+Mz+P+1 0E+11 E). Inaltimea maxima la cornisa masurata de la cota terenului amenajat (trotuarul de garda) va fi de 44 metri.

- Numarul de niveluri ale constructiei poate fi depasit cu conditia respectarii inaltimii maxime prevazute. Deoarece regimul de inaltime maxim propus nu ii depaseste pe cel reglementat in loturile invecinate cu propuneri de constructii, iar pozitionarea zonei studiate fata de acestea nu influenteaza umbrirea/insorirea acestora, nu se vor reglementa retrageri ale etajelor, acestea ramanand sa fie stabilite la faza P.A.C. corespunzitor necesitatilor functionale.

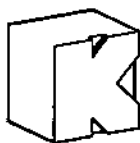
- Demisolul este considerat nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului trotuarului de garda cu maximum jumatate din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in peretii de inchidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci cand pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera, se considera subsol si se include in numarul de niveluri subterane ale constructiei.



- Regimul maxim de inaltime al nivelurilor construite va fi:
- demisol = intre 0 si 1.5m
- parter= intre 2.7m si 5.0m
- mezanin si etaje = intre 2.7m si 3.5m
- atic = intre 0 si 1.5m
- un eventual etaj tehnic nu va fi luat in considerare in calculul regimului de inaltime, iar inaltimea acestuia nu va depasi inaltimea unui etaj curent
- valorile vor fi alese astfel incat suma lor sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic stabiliti pentru fiecare zona de reglementare, masurati de la cota trotuarului.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

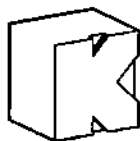
- Se vor avea in vedere:
- arhitectura cladirilor va oglindi caracterul zonei si functiunea acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioara (sticla, placari ceramice, finisaje metalice, pereti verzi de fatada, tencuiele decorative,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



- rețeaua electricii necesarii funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropat/ascuns și nu va traversa elementele arhitecturale pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea alba sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive. Funcționarea imobilelor va fi permisă numai cu asigurarea alimentării cu apă și energie electrică necesare.
- Beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul detinatorilor de rețele. Rețelele existente se vor extinde sau se vor realiza rețele noi, după caz, pe baza proiectelor și soluțiilor avizate, conform legii.
- Se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor echipamente în locuri vizibile din spațiul public. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, cu preponderență în spațiul verde, în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.
- Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, care vor deservei una sau mai multe clădiri, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Platformele de deseuri exterioare ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplata cu dispozitiv de batut covoare. Dacă nu se poate asigura această distanță datorită formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta soluții alternative: depozitarea într-o cameră de gunoi în interiorul clădirii, crearea unor paravane, eventual verzi, care separă construcția de platforma de deseuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public.



- Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

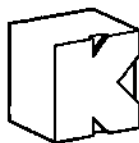
În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Se mentin reglementarile din anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996, cu modificarile ulterioare si avizului APM.
- este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii respective conform actelor normative in vigoare;
- spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda var fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp din suprafata terenului neocupat;
- pentru locuinte se var asigura minimum 2 mp de spatiu verde pe locuitor;
- se va asigura o suprafata de spatiu verde de minimum 30% din suprafata terenului.
- In cadrul spatiilor plantate se var putea amenaja locuri de joaca pentru copii, care vor putea deservi una sau mai multe cladiri sau una sau mai multe functiuni diferite (ex. after-school si locuinte). Aceste locuri de joaca se var amplasa de regula in zona mediana a cvartalelor, iin spatii exterioare, la sol sau pe terase circulabile si/sau la interior in spatii special amenajate.

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

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



va integra in tipul dominant de imprejurire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

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

***Nota :**

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

Aceasta zona se va pastra in integralitate conform P.U.Z. – aprobat prin HCL 215/2022

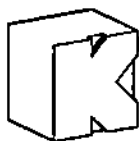
- UTR 7LCa – Zona destinata locuirii colective si dotarilor complementare, partial afectata de zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de captare a apei Cismea II – R.A.J.A.

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

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

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

Aceste suprafete de teren se vor delimita prin imprejurire de restul parcelei pe care se desfasoara activitatile admise in cazul fiecarei zone functionale propuse si vor putea fi accesate



doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenantei spatiului verde si de personalul autorizat RAJA.

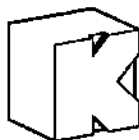
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie, institutii publice etc;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;
- functiuni comerciale: comert alimentar, comert nealimentar, alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- spatii pentru profesii libere (avocatura si asistenta juridica, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri de consultanta, ateliere de arta, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnica dentara, ateliere de croitorie sau alte activitati manufacturiere care nu genereaza zgomot si/ sau noxe;
- functiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de infumusetare si tratament, intretinere corporala etc;
- Sunt admise functiuni de educatie la parterul constructiilor de locuinte, cu conditia ca acestea sa beneficieze de o curte interioara care sa satisfaca necesarul de spatiu de joaca pentru copii/elevi.
- echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din strada, sau sa fie integrate in ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- Locuinte individuale;
- Activitati productive poluante, cu riscuri tehnologice sau incomode prin traficul general;
- Constructii provizorii de orice natura;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Functiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activitati care nu au fost permise sau permise cu conditionari;



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Muzic nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1;
CUI J40407622.03.2021
CUI 43852588
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

- Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri de acces, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii auto etc.;

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

In zona de protectie regim sever este interzisa orice amplasarea de folosinta sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apa. Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarii si intretinerii sursei, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa. Nu sunt permise niciun fel de interventii asupra stratului de sol activ si depozitelor acoperitoare ale acviferului.

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Sunt construibile loturile care indeplinesc urmatoarele conditii in mod cumulativ:

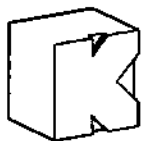
- Suprafata de minimum 4000 mp;
- Deschidere la strada de minimum 80,00m;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- **Aliniament** = limita dintre proprietatea privata si domeniul public;

Se admite amplasarea pe aliniamentul de la strada Haga (DE305), de la strada nou propusa FN (profil CC'). Fata de aliniamentul de la strada Riga se va respecta o retragere minima de 10 metri. Fata de aliniamentele nou propuse Tintre loturile 9 - 10, 10 - 11, 11 - 12 se va respecta o retragere minima de 10 metri. In cazul UTR 7LCb, fata de aliniamentul dinspre lotul nr 12 se va respecta o retragere minima de 5 metri.

- cladirile pot fi amplasate pe aliniament cu conditia ca distanta dintre cele doua cladiri de pe fronturi opuse de strada trebuie sa fie de minimum jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dintre cele doua;



- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente, cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamente;

Fata de aliniamentul dinspre UTR ZRV5 se va respecta retragerea impusa de limita zonei de protectie sanitara cu regim,sever a sursei de apa Cismea II. Se permite depasirea limitei zonei de protectie sanitara cu regim sever cu console, balcoane, terase s.a. situate la cel putin 3 metri deasupra cotei terenului de sub consola. Adancimea admisa a consolei / balconului/ terasei va fi de maxim 2 metri catre interiorul zonei de protectie.

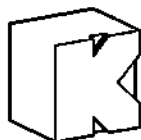
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI

**PARCELA**

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

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- Parcelele vor putea fi construibile doar in conditiile in care beneficiaza de un acces auto cu latimea de minim 4 metri direct dintr-o strada publica sau prin servitute legala inregistrata in Cartea Funciara.

- in cazul parcelor de colt sau cu alinamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;

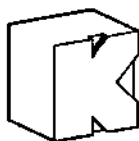
- iesirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectand normativul in vigoare si avand in vedere asigurarea unui spatiu suficient pentru incadrarea in traficul carosabil de pe strazile publice in conditii de siguranta si fluenta.

- Se va asigura un acces carosabil in proximitatea intrarii in constructii pentru a permite interventia prompta si sigura a autovehiculelor de interventie (autospeciala pentru stingerea incendiului, ambulanta, s.a.) si de asemenea, a masinii de salubritate.

- In zonele trecerilor pentru pietoni si, in cazul functiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot si in constructii, se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi.

- Amplasarea retelelor edilitare se va realiza in mod obligatoriu in zona trotuarelor in situatiile in care gabaritul retelelor necesita un spatiu mai mare fata de cel propus trotuarele vor fi largite corespunzator cu mentinerea stricta a alinamentului si a zonelor edificabile propuse prin documentatia de fata, fara ca redimensionarea trotuarelor sa modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

In cazul in care se identifica dificultati tehnice majore ce fac imposibila pozitionarea retelelor in totalitate in zona trotuarelor se vor adopta solutii tehnice alternative, detalierea acestor solutii specifice si reconfigurarea pozitionarii retelelor se vor realiza obligatoriu in faza de autorizare a executarii lucrarilor de constructii (D.T.A.C.).

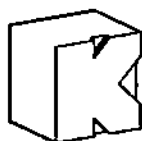


ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

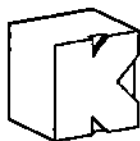
- Constructiile se vor proiecta respectand un regim de inaltime maxim $P+8E+9Er$, respectiv maxim 10 niveluri supraterane (maxim 40 metri). Inaltimea maxima poate fi depasita doar cu constructii tehnice (casa scarii/ liftului, s.a.) sau instalatii (antene etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel.
- In cazul lotului aflat la intersectia strazii Riga cu FN1, constructiile se vor proiecta respectand un regim de inaltime maxim $P+4Er$ (maxim 18 metri). Inaltimea maxima poate fi depasita doar cu constructii tehnice (casa scarii/ liftului, s.a.) sau instalatii (antene etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel.
- In cazul tuturor loturilor inaltimea cladirilor nu va depasi de doua ori din distanta dintre cladiri intre fronturile opuse. In situatia in care cladirea va avea o inaltime mai mare decat dublul distantei dintre fronturile opuse, dupa inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente, fatada se va retrage obligatoriu cu distanta necesara astfel incat inaltimea totala a cladirii sa fie egala cu jumatate din distanta dintre fronturile opuse, dar nu se va retrage cu mai putin de 1,5 metri. In situatia in care este nevoie de retragerea fatadei pe mai mult de un nivel, se impune retragerea consecutiva a fiecarui nivel in parte, conform descrierii de mai sus.



- Inaltimea maxima a constructiei a fost stabilita luand in calcul un un etaj curent cu inaltimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu acestea valori, ci ele au rol orientativ. In cazul realizarii unui nivel curent cu o inaltime mai mica nu este permisa realizarea mai multor niveluri care se incadreaza in inaltimea maxima. Se vor respecta deopotriva atat inaltimea maxima, cat si regimul maxim de inaltime;
- Inaltimea cladirilor se va masura de la nivelul terenului amenajat in dreptul accesului si pana la aticul ultimului nivel.
- Sunt admise subsolurile, insa numarul de subsoluri nu se normeaza, acestea urmand a fi stabilite de solutia arhitecturala si de conditiile geotehnice.
- Sunt admise demisolurile, insa realizarea acestora nu este obligatorie. Demisolul se considera nivel suprataran.
- In toate situatiile se va verifica respectarea conditiilor OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare intr-un studiu de insorire.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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



program cu publicul, dupa terminarea programului, se va intrerupe iluminarea interioara sau se va reduce pentru a economisi energie si pentru a nu afecta locuirea pe timpul noptii.

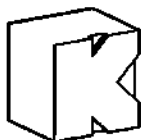
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile var fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;
- Extinderile retelelor de utilitati se var realiza anterior realizarii circulatiilor carosabile si pietonale pentru a nu afecta buna desfasurare a acestora. In cazul in care aceasta etapizare nu este posibila, extinderea retelelor de utilitati se va face cu o minima afectare a cailor de circulatie executate, iar ulterior finalizarii extinderii, finisajul carosabil si pietonal se va aduce la starea initiala;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii;
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile Trierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente retelelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;
- Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.

În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

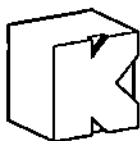
- Este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii respective. Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda amenajarea peisagistica utilizand specii de plante cu cicluri de inflorire succesive astfel incat imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere;



- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
 - se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate, și circulațiile;
 - Se impune respectarea unui procent de spațiu verde de minim 30% la nivel de lot. Din această suprafață, minim două treimi va fi realizată pe teren natural care să permită plantarea de arbori înalți.
 - Amplasarea rețelelor edilitare se va realiza în mod obligatoriu în zona trotuarelor în situațiile în care gabaritul rețelelor necesită un spațiu mai mare față de cel propus trotuarele vor fi lărgite corespunzător cu menținerea strictă a aliniamentului și a zonelor edificabile propuse prin documentația de față, fără ca redimensionarea trotuarelor să modifice retragerile stabilite sau limitele de edificare.
- În cazul în care se identifică dificultăți tehnice majore ce fac imposibilă poziționarea rețelelor în totalitate în zona trotuarelor se vor adopta soluții tehnice alternative, detalierea acestor soluții specifice și reconfigurarea poziționării rețelelor se vor realiza obligatoriu în faza de autorizare a executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.).

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre strazile Riga, FN, Haga, Dresda sau către aleile de acces situate între loturile edificabile.
 - Este obligatorie împrejmuirea terenului la limita zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cismea II. Suprafețele de teren aflate în arealul zonei de protecție regim sever vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenanței spațiului verde și de personalul autorizat RAJA. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea folosi numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Conform HG930/2005:
- Art. 16. - (1) Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin placute avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către detinatorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel. Pot fi exceptate de la împrejmuire și acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.
- Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către detinatorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea: zona de protecție sanitară.
 - Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către detinatorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către detinatorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții



consiliului local si cu detinatorii terenurilor, astfel incat de la fiecare marcaj sa se vada celelalte doua marcaje invecinate

- In cazul tuturor functiunilor sunt interzise imprejhuirile opace catre strada mai inalte de 0,6 metri. Peste inaltimea de 0,6 metri este permisa realizarea de imprejmuiri transparente, eventual dublate de elemente vegetale. Spatiul liber dintre constructie si aliniament va fi amenajat (gradina de fatada, spatiu verde, pavaj etc.) astfel incat sa contribuie in mod pozitiv din punct de vedere vizual la imaginea perceputa in spatiul public adiacent.
- Este interzisa utilizarea materialelor plastice sau a derivatilor din mase plastice pentru elementele de imprejmuire, ori a materialelor usor inflamabile (policarbonat etc.);
- Se recomanda realizarea de imprejmuiri spre strada cu vegetatie astfel incat sa se realizeze un aliniament verde continuu. Realizarea unei astfel de imprejmuiri trebuie proiectata astfel incat sa nu diminueze latimea minima de 1,5 metri a circulatiilor pietonale publice.
- Se vor utiliza arbusii din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus /aurocerasus*, *Hibiscus Svriacus* si *Hibiscus x "Resi"*; *Euonimus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului si a posibilitatilor de toaletare variate.
- Pe durata executarii lucrarilor de construire, conform autorizatiei de construire obtinute, sunt permise imprejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promoveaza investitia realizata, a gardurilor opace din structura metalica, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranta spatiilor adiacente santierului.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

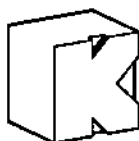
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

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

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor,



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Intel nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J404078/22.03.2021
CUI 43852565
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie - CUT planimetric = mp ADC/mp teren

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

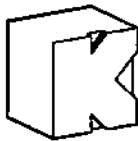
***Nota:**

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

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUȘ TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z.						
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	S. (%)	P.O.T.	C.U.T.	R.H.(m) conform CU nr. 1084/2024
ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVĂ CU ÎNĂLȚĂRI MAXIME DE D+P+10E+11E/ NIVELURI	L3	39735.69	24.21 %	50%	2.0	R.h.min.D+P+6E+7E/ 27.00 m. R.h.max. D+P+10E+11E/ 40.00 m.
ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE SITUATE ÎN ZONELE REZIDENȚIALE	L1	20752.30	12.64 %	45%	1.2	R.h.min.P 7.00 m. R.h.max. P+M / P+1E / P+1E+M 12.00 m.
ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUCȚII CONTINUTU/ DISCONTINUTU SI ÎNĂLȚĂRI MAXIME DE D+P+M+10E+11E/ NIVELURI	M1	51067.55	31.12 %	50%	2.0	R.h.min.D+P+Mz+6E+7E/ 30.00 m. R.h.max.D+P+Mz+10E+11E/ 44.00 m.
ZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN ZONELE UNICATE ÎN ZONELE REZIDENȚIALE DE CONSTRUCȚII CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUCȚII CONTINUTU/ DISCONTINUTU SI ÎNĂLȚĂRI MAXIME DE D+P+M+10E+11E/ NIVELURI	M2	13134.99	8.00 %	60%	3.0	R.h.min.D+P+Mz+6E+7E/ 30.00 m. R.h.max.D+P+Mz+10E+11E/ 44.00 m.
ZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN ZONELE REZIDENȚIALE CU REGIM DE CONSTRUCȚII CONTINUTU/ DISCONTINUTU SI ÎNĂLȚĂRI MAXIME DE D+P+M+6E+7E/ NIVELURI, AVÂND FUNCȚIUNI DEDICATE SAU LOCUINȚELOR COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUINȚELOR	M3	10239.08	6.24 %	45%	2.0	R.h.min.D+P+Mz+4E 23.00 m. R.h.max.D+P+Mz+6E 29.00 m.
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	S	1016.10	0.62 %	45%	2.0	cf. normelor în vigoare
SPĂȚII VERDE PUBLICE	V	2085.38	1.27 %			cf. normelor în vigoare
CIRCULAB (CIRCULAB CAROSABIL, CIRCULAB PIETONAL, SPĂȚII VERDE DE ALBAMENT)		26085.91	15.89 %			cf. normelor în vigoare
TOTAL ZONA STUDIU PUZ		164117.00	100			

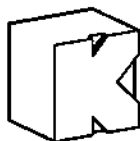
Figure 1- Bilant teritorial propus terenuri ce au generat documentatia PUZ



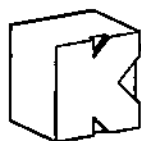
KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Miciu nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4078/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

BILANT TERITORIAL PROPUZ ZONA DE STUDIU						
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	S. (%)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m) conform CU nr. 1084/2024
ZONA DE LOCUIRE COLECTIVA CU INALTIME MAJORE DE D+P+10E+11E+12E+13E+14E+15E+16E+17E+18E+19E+20E+21E+22E+23E+24E+25E+26E+27E+28E+29E+30E+31E+32E+33E+34E+35E+36E+37E+38E+39E+40E+41E+42E+43E+44E+45E+46E+47E+48E+49E+50E+51E+52E+53E+54E+55E+56E+57E+58E+59E+60E+61E+62E+63E+64E+65E+66E+67E+68E+69E+70E+71E+72E+73E+74E+75E+76E+77E+78E+79E+80E+81E+82E+83E+84E+85E+86E+87E+88E+89E+90E+91E+92E+93E+94E+95E+96E+97E+98E+99E+100E+101E+102E+103E+104E+105E+106E+107E+108E+109E+110E+111E+112E+113E+114E+115E+116E+117E+118E+119E+120E+121E+122E+123E+124E+125E+126E+127E+128E+129E+130E+131E+132E+133E+134E+135E+136E+137E+138E+139E+140E+141E+142E+143E+144E+145E+146E+147E+148E+149E+150E+151E+152E+153E+154E+155E+156E+157E+158E+159E+160E+161E+162E+163E+164E+165E+166E+167E+168E+169E+170E+171E+172E+173E+174E+175E+176E+177E+178E+179E+180E+181E+182E+183E+184E+185E+186E+187E+188E+189E+190E+191E+192E+193E+194E+195E+196E+197E+198E+199E+200E+201E+202E+203E+204E+205E+206E+207E+208E+209E+210E+211E+212E+213E+214E+215E+216E+217E+218E+219E+220E+221E+222E+223E+224E+225E+226E+227E+228E+229E+230E+231E+232E+233E+234E+235E+236E+237E+238E+239E+240E+241E+242E+243E+244E+245E+246E+247E+248E+249E+250E+251E+252E+253E+254E+255E+256E+257E+258E+259E+260E+261E+262E+263E+264E+265E+266E+267E+268E+269E+270E+271E+272E+273E+274E+275E+276E+277E+278E+279E+280E+281E+282E+283E+284E+285E+286E+287E+288E+289E+290E+291E+292E+293E+294E+295E+296E+297E+298E+299E+300E+301E+302E+303E+304E+305E+306E+307E+308E+309E+310E+311E+312E+313E+314E+315E+316E+317E+318E+319E+320E+321E+322E+323E+324E+325E+326E+327E+328E+329E+330E+331E+332E+333E+334E+335E+336E+337E+338E+339E+340E+341E+342E+343E+344E+345E+346E+347E+348E+349E+350E+351E+352E+353E+354E+355E+356E+357E+358E+359E+360E+361E+362E+363E+364E+365E+366E+367E+368E+369E+370E+371E+372E+373E+374E+375E+376E+377E+378E+379E+380E+381E+382E+383E+384E+385E+386E+387E+388E+389E+390E+391E+392E+393E+394E+395E+396E+397E+398E+399E+400E+401E+402E+403E+404E+405E+406E+407E+408E+409E+410E+411E+412E+413E+414E+415E+416E+417E+418E+419E+420E+421E+422E+423E+424E+425E+426E+427E+428E+429E+430E+431E+432E+433E+434E+435E+436E+437E+438E+439E+440E+441E+442E+443E+444E+445E+446E+447E+448E+449E+450E+451E+452E+453E+454E+455E+456E+457E+458E+459E+460E+461E+462E+463E+464E+465E+466E+467E+468E+469E+470E+471E+472E+473E+474E+475E+476E+477E+478E+479E+480E+481E+482E+483E+484E+485E+486E+487E+488E+489E+490E+491E+492E+493E+494E+495E+496E+497E+498E+499E+500E+501E+502E+503E+504E+505E+506E+507E+508E+509E+510E+511E+512E+513E+514E+515E+516E+517E+518E+519E+520E+521E+522E+523E+524E+525E+526E+527E+528E+529E+530E+531E+532E+533E+534E+535E+536E+537E+538E+539E+540E+541E+542E+543E+544E+545E+546E+547E+548E+549E+550E+551E+552E+553E+554E+555E+556E+557E+558E+559E+560E+561E+562E+563E+564E+565E+566E+567E+568E+569E+570E+571E+572E+573E+574E+575E+576E+577E+578E+579E+580E+581E+582E+583E+584E+585E+586E+587E+588E+589E+590E+591E+592E+593E+594E+595E+596E+597E+598E+599E+600E+601E+602E+603E+604E+605E+606E+607E+608E+609E+610E+611E+612E+613E+614E+615E+616E+617E+618E+619E+620E+621E+622E+623E+624E+625E+626E+627E+628E+629E+630E+631E+632E+633E+634E+635E+636E+637E+638E+639E+640E+641E+642E+643E+644E+645E+646E+647E+648E+649E+650E+651E+652E+653E+654E+655E+656E+657E+658E+659E+660E+661E+662E+663E+664E+665E+666E+667E+668E+669E+670E+671E+672E+673E+674E+675E+676E+677E+678E+679E+680E+681E+682E+683E+684E+685E+686E+687E+688E+689E+690E+691E+692E+693E+694E+695E+696E+697E+698E+699E+700E+701E+702E+703E+704E+705E+706E+707E+708E+709E+710E+711E+712E+713E+714E+715E+716E+717E+718E+719E+720E+721E+722E+723E+724E+725E+726E+727E+728E+729E+730E+731E+732E+733E+734E+735E+736E+737E+738E+739E+740E+741E+742E+743E+744E+745E+746E+747E+748E+749E+750E+751E+752E+753E+754E+755E+756E+757E+758E+759E+760E+761E+762E+763E+764E+765E+766E+767E+768E+769E+770E+771E+772E+773E+774E+775E+776E+777E+778E+779E+780E+781E+782E+783E+784E+785E+786E+787E+788E+789E+790E+791E+792E+793E+794E+795E+796E+797E+798E+799E+800E+801E+802E+803E+804E+805E+806E+807E+808E+809E+810E+811E+812E+813E+814E+815E+816E+817E+818E+819E+820E+821E+822E+823E+824E+825E+826E+827E+828E+829E+830E+831E+832E+833E+834E+835E+836E+837E+838E+839E+840E+841E+842E+843E+844E+845E+846E+847E+848E+849E+850E+851E+852E+853E+854E+855E+856E+857E+858E+859E+860E+861E+862E+863E+864E+865E+866E+867E+868E+869E+870E+871E+872E+873E+874E+875E+876E+877E+878E+879E+880E+881E+882E+883E+884E+885E+886E+887E+888E+889E+890E+891E+892E+893E+894E+895E+896E+897E+898E+899E+900E+901E+902E+903E+904E+905E+906E+907E+908E+909E+910E+911E+912E+913E+914E+915E+916E+917E+918E+919E+920E+921E+922E+923E+924E+925E+926E+927E+928E+929E+930E+931E+932E+933E+934E+935E+936E+937E+938E+939E+940E+941E+942E+943E+944E+945E+946E+947E+948E+949E+950E+951E+952E+953E+954E+955E+956E+957E+958E+959E+960E+961E+962E+963E+964E+965E+966E+967E+968E+969E+970E+971E+972E+973E+974E+975E+976E+977E+978E+979E+980E+981E+982E+983E+984E+985E+986E+987E+988E+989E+990E+991E+992E+993E+994E+995E+996E+997E+998E+999E+1000E+1001E+1002E+1003E+1004E+1005E+1006E+1007E+1008E+1009E+1010E+1011E+1012E+1013E+1014E+1015E+1016E+1017E+1018E+1019E+1020E+1021E+1022E+1023E+1024E+1025E+1026E+1027E+1028E+1029E+1030E+1031E+1032E+1033E+1034E+1035E+1036E+1037E+1038E+1039E+1040E+1041E+1042E+1043E+1044E+1045E+1046E+1047E+1048E+1049E+1050E+1051E+1052E+1053E+1054E+1055E+1056E+1057E+1058E+1059E+1060E+1061E+1062E+1063E+1064E+1065E+1066E+1067E+1068E+1069E+1070E+1071E+1072E+1073E+1074E+1075E+1076E+1077E+1078E+1079E+1080E+1081E+1082E+1083E+1084E+1085E+1086E+1087E+1088E+1089E+1090E+1091E+1092E+1093E+1094E+1095E+1096E+1097E+1098E+1099E+1100E+1101E+1102E+1103E+1104E+1105E+1106E+1107E+1108E+1109E+1110E+1111E+1112E+1113E+1114E+1115E+1116E+1117E+1118E+1119E+1120E+1121E+1122E+1123E+1124E+1125E+1126E+1127E+1128E+1129E+1130E+1131E+1132E+1133E+1134E+1135E+1136E+1137E+1138E+1139E+1140E+1141E+1142E+1143E+1144E+1145E+1146E+1147E+1148E+1149E+1150E+1151E+1152E+1153E+1154E+1155E+1156E+1157E+1158E+1159E+1160E+1161E+1162E+1163E+1164E+1165E+1166E+1167E+1168E+1169E+1170E+1171E+1172E+1173E+1174E+1175E+1176E+1177E+1178E+1179E+1180E+1181E+1182E+1183E+1184E+1185E+1186E+1187E+1188E+1189E+1190E+1191E+1192E+1193E+1194E+1195E+1196E+1197E+1198E+1199E+1200E+1201E+1202E+1203E+1204E+1205E+1206E+1207E+1208E+1209E+1210E+1211E+1212E+1213E+1214E+1215E+1216E+1217E+1218E+1219E+1220E+1221E+1222E+1223E+1224E+1225E+1226E+1227E+1228E+1229E+1230E+1231E+1232E+1233E+1234E+1235E+1236E+1237E+1238E+1239E+1240E+1241E+1242E+1243E+1244E+1245E+1246E+1247E+1248E+1249E+1250E+1251E+1252E+1253E+1254E+1255E+1256E+1257E+1258E+1259E+1260E+1261E+1262E+1263E+1264E+1265E+1266E+1267E+1268E+1269E+1270E+1271E+1272E+1273E+1274E+1275E+1276E+1277E+1278E+1279E+1280E+1281E+1282E+1283E+1284E+1285E+1286E+1287E+1288E+1289E+1290E+1291E+1292E+1293E+1294E+1295E+1296E+1297E+1298E+1299E+1300E+1301E+1302E+1303E+1304E+1305E+1306E+1307E+1308E+1309E+1310E+1311E+1312E+1313E+1314E+1315E+1316E+1317E+1318E+1319E+1320E+1321E+1322E+1323E+1324E+1325E+1326E+1327E+1328E+1329E+1330E+1331E+1332E+1333E+1334E+1335E+1336E+1337E+1338E+1339E+1340E+1341E+1342E+1343E+1344E+1345E+1346E+1347E+1348E+1349E+1350E+1351E+1352E+1353E+1354E+1355E+1356E+1357E+1358E+1359E+1360E+1361E+1362E+1363E+1364E+1365E+1366E+1367E+1368E+1369E+1370E+1371E+1372E+1373E+1374E+1375E+1376E+1377E+1378E+1379E+1380E+1381E+1382E+1383E+1384E+1385E+1386E+1387E+1388E+1389E+1390E+1391E+1392E+1393E+1394E+1395E+1396E+1397E+1398E+1399E+1400E+1401E+1402E+1403E+1404E+1405E+1406E+1407E+1408E+1409E+1410E+1411E+1412E+1413E+1414E+1415E+1416E+1417E+1418E+1419E+1420E+1421E+1422E+1423E+1424E+1425E+1426E+1427E+1428E+1429E+1430E+1431E+1432E+1433E+1434E+1435E+1436E+1437E+1438E+1439E+1440E+1441E+1442E+1443E+1444E+1445E+1446E+1447E+1448E+1449E+1450E+1451E+1452E+1453E+1454E+1455E+1456E+1457E+1458E+1459E+1460E+1461E+1462E+1463E+1464E+1465E+1466E+1467E+1468E+1469E+1470E+1471E+1472E+1473E+1474E+1475E+1476E+1477E+1478E+1479E+1480E+1481E+1482E+1483E+1484E+1485E+1486E+1487E+1488E+1489E+1490E+1491E+1492E+1493E+1494E+1495E+1496E+1497E+1498E+1499E+1500E+1501E+1502E+1503E+1504E+1505E+1506E+1507E+1508E+1509E+1510E+1511E+1512E+1513E+1514E+1515E+1516E+1517E+1518E+1519E+1520E+1521E+1522E+1523E+1524E+1525E+1526E+1527E+1528E+1529E+1530E+1531E+1532E+1533E+1534E+1535E+1536E+1537E+1538E+1539E+1540E+1541E+1542E+1543E+1544E+1545E+1546E+1547E+1548E+1549E+1550E+1551E+1552E+1553E+1554E+1555E+1556E+1557E+1558E+1559E+1560E+1561E+1562E+1563E+1564E+1565E+1566E+1567E+1568E+1569E+1570E+1571E+1572E+1573E+1574E+1575E+1576E+1577E+1578E+1579E+1580E+1581E+1582E+1583E+1584E+1585E+1586E+1587E+1588E+1589E+1590E+1591E+1592E+1593E+1594E+1595E+1596E+1597E+1598E+1599E+1600E+1601E+1602E+1603E+1604E+1605E+1606E+1607E+1608E+1609E+1610E+1611E+1612E+1613E+1614E+1615E+1616E+1617E+1618E+1619E+1620E+1621E+1622E+1623E+1624E+1625E+1626E+1627E+1628E+1629E+1630E+1631E+1632E+1633E+1634E+1635E+1636E+1637E+1638E+1639E+1640E+1641E+1642E+1643E+1644E+1645E+1646E+1647E+1648E+1649E+1650E+1651E+1652E+1653E+1654E+1655E+1656E+1657E+1658E+1659E+1660E+1661E+1662E+1663E+1664E+1665E+1666E+1667E+1668E+1669E+1670E+1671E+1672E+1673E+1674E+1675E+1676E+1677E+1678E+1679E+1680E+1681E+1682E+1683E+1684E+1685E+1686E+1687E+1688E+1689E+1690E+1691E+1692E+1693E+1694E+1695E+1696E+1697E+1698E+1699E+1700E+1701E+1702E+1703E+1704E+1705E+1706E+1707E+1708E+1709E+1710E+1711E+1712E+1713E+1714E+1715E+1716E+1717E+1718E+1719E+1720E+1721E+1722E+1723E+1724E+1725E+1726E+1727E+1728E+1729E+1730E+1731E+1732E+1733E+1734E+1735E+1736E+1737E+1738E+1739E+1740E+1741E+1742E+1743E+1744E+1745E+1746E+1747E+1748E+1749E+1750E+1751E+1752E+1753E+1754E+1755E+1756E+1757E+1758E+1759E+1760E+1761E+1762E+1763E+1764E+1765E+1766E+1767E+1768E+1769E+1770E+1771E+1772E+1773E+1774E+1775E+1776E+1777E+1778E+1779E+1780E+1781E+1782E+1783E+1784E+1785E+1786E+1787E+1788E+1789E+1790E+1791E+1792E+1793E+1794E+1795E+1796E+1797E+1798E+1799E+1800E+1801E+1802E+1803E+1804E+1805E+1806E+1807E+1808E+1809E+1810E+1811E+1812E+1813E+1814E+1815E+1816E+1817E+1818E+1819E+1820E+1821E+1822E+1823E+1824E+1825E+1826E+1827E+1828E+1829E+1830E+1831E+1832E+1833E+1834E+1835E+1836E+1837E+1838E+1839E+1840E+1841E+1842E+1843E+1844E+1845E+1846E+1847E+1848E+1849E+1850E+1851E+1852E+1853E+1854E+1855E+1856E+1857E+1858E+1859E+1860E+1861E+1862E+1863E+1864E+1865E+1866E+1867E+1868E+1869E+1870E+1871E+1872E+1873E+1874E+1875E+1876E+1877E+1878E+1879E+1880E+1881E+1882E+1883E+1884E+1885E+1886E+1887E+1888E+1889E+1890E+1891E+1892E+1893E+1894E+1895E+1896E+1897E+1898E+1899E+1900E+1901E+1902E+1903E+1904E+1905E+1906E+1907E+1908E+1909E+1910E+1911E+1912E+1913E+1914E+1915E+1916E+1917E+1918E+1919E+1920E+1921E+1922E+1923E+1924E+1925E+1926E+1927E+1928E+1929E+1930E+1931E+1932E+1933E+1934E+1935E+1936E+1937E+1938E+1939E+1940E+1941E+1942E+1943E+1944E+1945E+1946E+1947E+1948E+1949E+1950E+1951E+1952E+1953E+1954E+1955E+1956E+1957E+1958E+1959E+1960E+1961E+1962E+1963E+1964E+1965E+1966E+1967E+1968E+1969E+1970E+1971E+1972E+1973E+1974E+1975E+1976E+1977E+1978E+1979E+1980E+1981E+1982E+1983E+1984E+1985E+1986E+1987E+1988E+1989E+1990E+1991E+1992E+1993E+1994E+1995E+1996E+1997E+1998E+1999E+2000E+2001E+2002E+2003E+2004E+2005E+2006E+2007E+2008E+2009E+2010E+2011E+2012E+2013E+2014E+2015E+2016E+2017E+2018E+2019E+2020E+2021E+2022E+2023E+2024E+2025E+2026E+2027E+2028E+2029E+2030E+2031E+2032E+2033E+2034E+2035E+2036E+2037E+2038E+2039E+2040E+2041E+2042E+2043E+2044E+2045E+2046E+2047E+2048E+2049E+2050E+2051E+2052E+2053E+2054E+2055E+2056E+2057E+2058E+2059E+2060E+2061E+2062E+2063E+2064E+2065E+2066E+2067E+2068E+2069E+2070E+2071E+2072E+2073E+2074E+2075E+2076E+2077E+2078E+2079E+2080E+2081E+2082E+2083E+2084E+2085E+2086E+2087E+2088E+2089E+2090E+2091E+2092E+2093E+2094E+2095E+2096E+2097E+2098E+2099E+2100E+2101E+2102E+2103E+2104E+2105E+2106E+2107E+2108E+2109E+2110E+2111E+2112E+2113E+2114E+2115						

**ANEXA I******* Glosar**

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



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.

Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Moll nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4078/22.03.2021,
CUI 43652595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

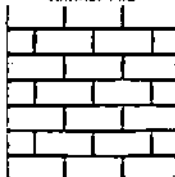
ANEXA II

Culori caramida aparenta

Klinker-Telur



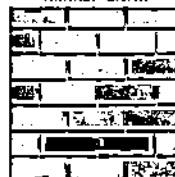
Klinker-Alb



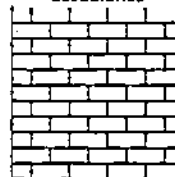
Klinker-Antracit



Klinker-Citrin

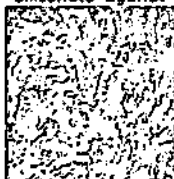


Casablanca

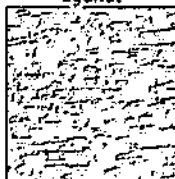


Culori tencuiala

Siliconata-Zgariot



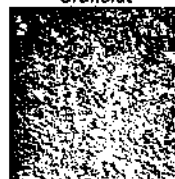
Zgariot



Scoarta de copac



Granulat



Casablanca



Culori sticla

Transparent

Albastru deschis



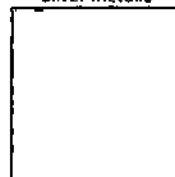
Albastru inchis



Gri

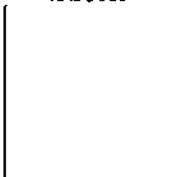


Silver metalic



Culori tamplarie

RAL 9010



RAL 9001



RAL 7040



RAL 7039

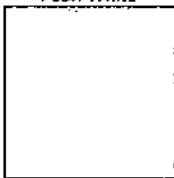


RAL 7016

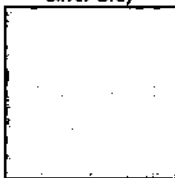


Culori ceramica

Pearl White



Silver Grey



Platinum Grey

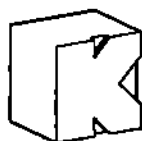


Ore Grey



Ferro Grey





KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.

Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Muzii nr. 3A,
Etaj 1, Box A, Scara 1,
CUI J40/4078/23.03.2021,
CUI 43952585
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

ANEXA III Arbori propusi orientativ

Arbori rasinosi

Chamaecyparis Law. Columnaris



Chamaecyparis Law. Stordust



Pinus nigra



Picea pungens Hoopsii



Picea omorica

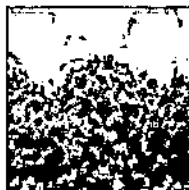


Arbori foiosi

Acer platanoides



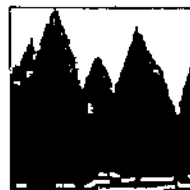
Aesculus Carnea Briotti



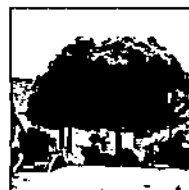
Betula pendula



Carpinus betulus fastigiata



Cotoneaster bignonioides Nono



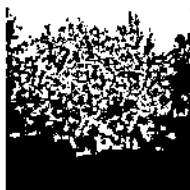
Eriodendron tulipifera



Magnolia robusta



Morus Van Eseltine



Morus alba Pendula



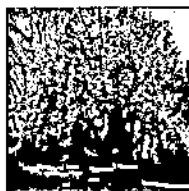
Platanus acerifolia



Prunus cerasifera Nigra



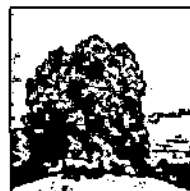
Prunus serotina Kanzan



Ulmus hollandica Wredei



Tilia cordata

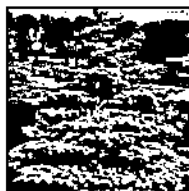


Arbusti rasinosi pentru stancarii

Juniperus communis Hibernica



Picea pungens Glauca Globosa



Picea glauca Conica





KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.

Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Mizil nr. 3A,

Etaj 1, Bloc A, Scara 1,

CUI J40/4076/22.03.2021

CUI 43952593

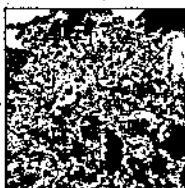
e-mail: kub.urbanism@gmail.com

tel: 0731268066

ANEXA IV Arbusti propusi orientativ

Arbusti foliosi cu flori

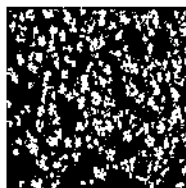
Cydonia oblonga



Berberis Ottomensis Superba



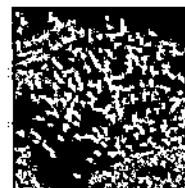
Clatoneaster dameri



Hydrangea macrophylla



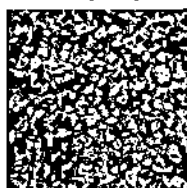
Erha carnea



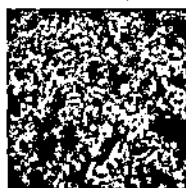
Hydrangea syriacus



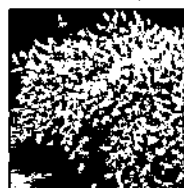
Virexa major Variegata



Rose the Fairy



Sarcocolla rosmarinifolia

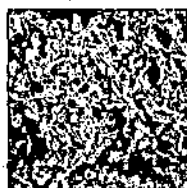


Arbusti inlocuitori de gazon

Hypericum calycinum



Eucalyptus fortunei Emerald Gold



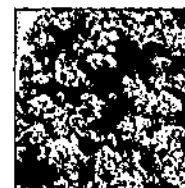
Lonkera telmoniana



Parthenocistus tricuspidata

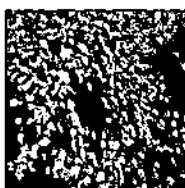


Campanula radicans



Gard viu

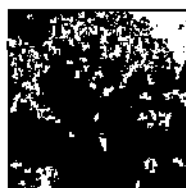
Viburnum lantana



Berberis Ottomensis Superba



Buddenzia davidi



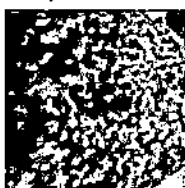
Carex stolonifera flavicompa



Forsythia intermedia



Pyracantha coccinea



Sorbus vanhouttei

