



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 318/23.04.2024

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu
și str. Pictor Ștefan Luchian,
inițiator Damianos Janeet

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de
2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 149283/23.04.2024
- avizul Arhitectului șef nr. 137139/16.07.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. _____
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 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;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de doamna Damianos Janeet, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 34946/21.02.2023, completată cu adresele nr. 105602/30.05.2023, nr. 204564/23.10.2023, nr. 226925/22.11.2023, nr. 14754/23.01.2024 și nr. 68642/29.03.2024;

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.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22, în suprafață de 610 mp (potrivit actelor de proprietate) și 620 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232362, înscris în cartea funciară nr. 232362 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea doamnei Damianos Janeet conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2830/22.10.2018 la Societatea profesională notarială Anastase și Asociații.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, doamnei Damianos Janeet, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR

141283/23.07.2024

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian, inițiator Damianos Janeet;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2676/04.11.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 03.11.2024), avizul de oportunitate nr. 13544/20.01.2023, Raportul informării și consultării publicului nr. 188192/29.09.2023, avizul nr. 137139/16.07.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian, inițiator Damianos Janeet.

PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ

RAPORT
Nr. 11/410/23.07.2024

Urmare solicitării nr. 34946/21.02.2023 formulată de doamna Damianos Janeet pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian, conform documentației completată sub nr. 105602/30.05.2023, nr. 204564/23.10.2023, nr. 226925/22.11.2023, nr. 14754/23.01.2024 și nr. 68642/ 29.03.2024, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22, în suprafață de 610 mp (potrivit actelor de proprietate) și 620 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232362, înscris în cartea funciară nr. 232362 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea doamnei Damianos Janeet conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2830/22.10.2018 la Societatea profesională notarială Anastase și Asociații.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22 se află în UTR 4b, zona de reglementare ZRL2a – subzona locuințelor cu maxim P+2 niveluri aflate în afara perimetrelor de protecție:



Extras GIS / PUG

Localizare teren str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22

- Utilizări admise: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuinței: parcare /garare, comerț cu amanunțul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC

- Utilizări admise cu condiționari: se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calcul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în anile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizări interzise: funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Precizări suplimentare: se introduce interdicție temporară de construcție în zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publică, inclusiv perdele de protecție precum și în zonele propuse pentru extinderi până la aprobarea PUZ; în zonele de protecție a infrastructurii feroviare și rutiere construcțiile, extinderile și amenajările noi vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent.

- Caracteristici ale parcelelor: se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru construcții înșiruite - suprafață minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru construcții cuplate - suprafață minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru construcții izolate - suprafață minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la stradă de minim 14 m. Pentru parcela de colț se admite o reducere cu 50 mp a suprafețelor terenului și o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare față.

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 12 m; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama majoră de circulație, se aplică prevederile Art. 19 și Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului.

- Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulații și accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil și pletonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3m lățime; accesele vor fi de regula amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat

conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot lesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin talarea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirile construite in regim insiruit se va dispune cu calcani avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functie publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladiri de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirile se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alpierea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arde construita $AC_{minima} = 50 \text{ mp}$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladiri celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E (Hmaxim = 10 m); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuire din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coefficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1.0

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Se admite o crestare cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

BAZA LEGALA

Prezenta documentatie de urbanism a fost initiata prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2676/04.11.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv pana la 03.11.2024), precum si a avizului de oportunitate nr. 13544/20.01.2023, in temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

In acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanta, s-a procedat la organizarea procesului de informare si consultare a publicului, parcurgandu-se urmatoarele etape:

- Anuntul de intentie privind elaborarea PUZ inregistrat sub nr. 214458/30.06.2023 fiind postat pe pagina oficiala a primariei pentru 5 de zile (in perioada 30.06.2023 - 05.07.2023);

- Anuntul de consultare a fost inregistrat sub nr. 161932/23.08.2023 si a fost postat pe pagina oficiala a primariei pentru 25 de zile (in perioada 23.08.2023-17.09.2023);

- Cetatenii interesati au fost invitati sa consulte documentatia de urbanism PUZ disponibila pe site-ul oficial al primariei la sectiunea Lista cu dezbateri publice pe teme

de urbanism.

Au fost emise 31 de notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificate conform adresei SPIT nr. R-T66332/11.08.2023 și adresei BSIAP nr. R 162774/24.08.2023.

- La dezbaterea publică organizată în data de 08.09.2023, în intervalul orar 10-11, au participat 3 proprietari din zona de studiu.

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultarea publică au fost transmise adresele:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
128209/05.07.2023 formulată de Martinescu Emil-Gabriel.	<p>Se transmit observații referitoare la propunerile PUD:</p> <ul style="list-style-type: none"> - supraaglomerarea traficului auto generat existența unităților de învățământ din zonă; - în prezent Școala Sportivă din zona de studiu, nu funcționează la capacitate maximă, urmând ca în viitor la reluarea proiectului, Clubul Școlar Sportiv nr. 1, să genereze trafic auto suplimentar; - accesul dinspre Școala nr. 6 este limitat la acces pietonal și controlat de poarta școlii, iar în condițiile închiderii acestui acces de către unitatea de învățământ, părinții vor fi nevoiți să folosească tot Str. Pictor Nicolae Grigorescu; - se impune schimbarea sensurilor de circulație a străzilor din zonă, chiar și la nivelul actual al traficului; - se solicită inversarea sensului de circulație pe str. Toamnei.
53383/05.07.2023 formulată de Dan Fleschlu și Chirea Marius	<p>Se transmite dezacondui față de propunerile PUZ fiind vizate următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - noua grădiniță propusă nu este necesară, în zonă existând deja trei grădinițe, (cea de la Școala nr. 6, Grădinița "Colibri" de pe str. Dochenilor și Grădinița cu program prelungit "Norocel" de pe Al. Iasomieii) care sunt deja suficiente; - o nouă grădiniță nu ar face decât să îngreuneze traficul din zonă și așa supraaglomerat de existența Școlii nr. 6, finalizarea lucrărilor la CSS1 și renovarea Stadionului "Farul".
128650/05.07.2023 formulată de Valentin Bicu	<p>Se transmite îngrijorarea celor ce locuiesc pe Str. Pictor Nicolae Grigorescu privind construirea unei noi grădinițe, care va afecta viața locuitorilor de pe această stradă;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - îngreunarea traficului pe strada menționată, unde sunt parcate mașini pe ambele părți ale străzii; - o parte din locurile de parcare de pe stradă vor dispărea; - găsirea unei măsuri alternative care să mulțumească locuitorii de pe acest tronson al străzii.
<p>180150/18.09.2023 formulată de 6 proprietari din zona de studiu</p>	<p>Se transmit următoarele observații:</p> <ul style="list-style-type: none"> - apariția unei noi forme de învățământ în zonă ar îngreuna traficul deja aglomerat; - pe străzile din zona studiată ce asigură accesul la amplasament, se creează mai multe puncte de conflict - pe Al. Ștefan Luchian, porțiune cu dublu sens dar cu o bandă de circulație, intersecția Str. Pictor Nicolae Grigorescu cu Str. Docherilor și intersecția Str. Pictor Nicolae Grigorescu cu Str. Primăverii; - unitățile de învățământ din zonă nu beneficiază de parcuri proprii; parcare, oprirea și staționarea se realizează pe străzile din zonă, care odată cu reabilitarea Bd. Tomis și Bd. Al. Lăpușneanu au preluat și mașinile care parcau pe aceste artere; - pentru terenul cu nr. cad. 245576, situat la sud de terenul patentilor, având în vedere suprafața mare - 2000 mp, se propune reducerea POT și CUV și condiționarea emiterii autorizației de construire, de elaborarea unui PUD; - asigurarea condițiilor de însorire și securitate la incendiu pentru clădirile din zonă dar și pentru clădirile de învățământ; - se propune introducerea în regulamentul PUZ, pentru loturile libere din zona studiată 245576 și 232362, primăria să își exercite dreptul de preemțiune la o eventuală vânzare sau ca aceste terenuri să treacă în proprietatea publică. Se propune ca pe aceste terenuri administrația publică să poată dezvolta unitățile de învățământ deja existente prin asigurarea de parcuri, terenuri de sport sau alte dotări.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- Prin documentația PUZ, în cadrul utilizărilor admise sunt specificate mai multe funcțiuni, grădinița, creșa, afterschool, centru educațional, ulterior la etapa autorizării construcției se va stabili funcțiunea aleasă având ca suport normativele și avizele din partea instituțiilor, fiind posibil să se opteze pentru o funcțiune care să nu aducă disconfort locuitorilor din zonă;
 - În cazul terenului care a generat PUZ se vor propune locuri de parcare, aprovizionare și vizită amenajate în interiorul parcelei, iar pentru a evita creșterea traficului, transportul copiilor va fi asigurat de beneficiar, urcarea și coborârea copiilor se va realiza în interiorul parcelei;
 - În raport cu funcțiunea aleasă, se vor detalia soluțiile legate de trafic și acces astfel încât să producă efecte cât mai mici zonei din care face parte;
 - În privința Al. Ștefan Luchian, în situația existentă accesul din Str. Pictor Nicolae Grigorescu este interzis, aleea având o singură direcție de deplasare dinspre al. Cameliei și Al. Pictor Nicolae Toniza către Str. Pictor Nicolae Grigorescu;
 - Se vor studia punctele de conflict și posibilitatea de a reorganiza circulația pe traseele menționate în proximitatea zonei studiate aferente PUZ;
 - Se vor introduce în RLU aferent PUZ următoarele condiții pentru zona ZM, conform cerințelor specificate: respectiv definirea unui număr maxim de apartamente ce pot fi construite pe parcela cu N.C. 245576, respectarea coeficienților POT și CUT pentru optimizarea folosirii terenului, condiționarea emiterii autorizației de construire de elaborarea unui PUD.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 188192/29.09.2023.

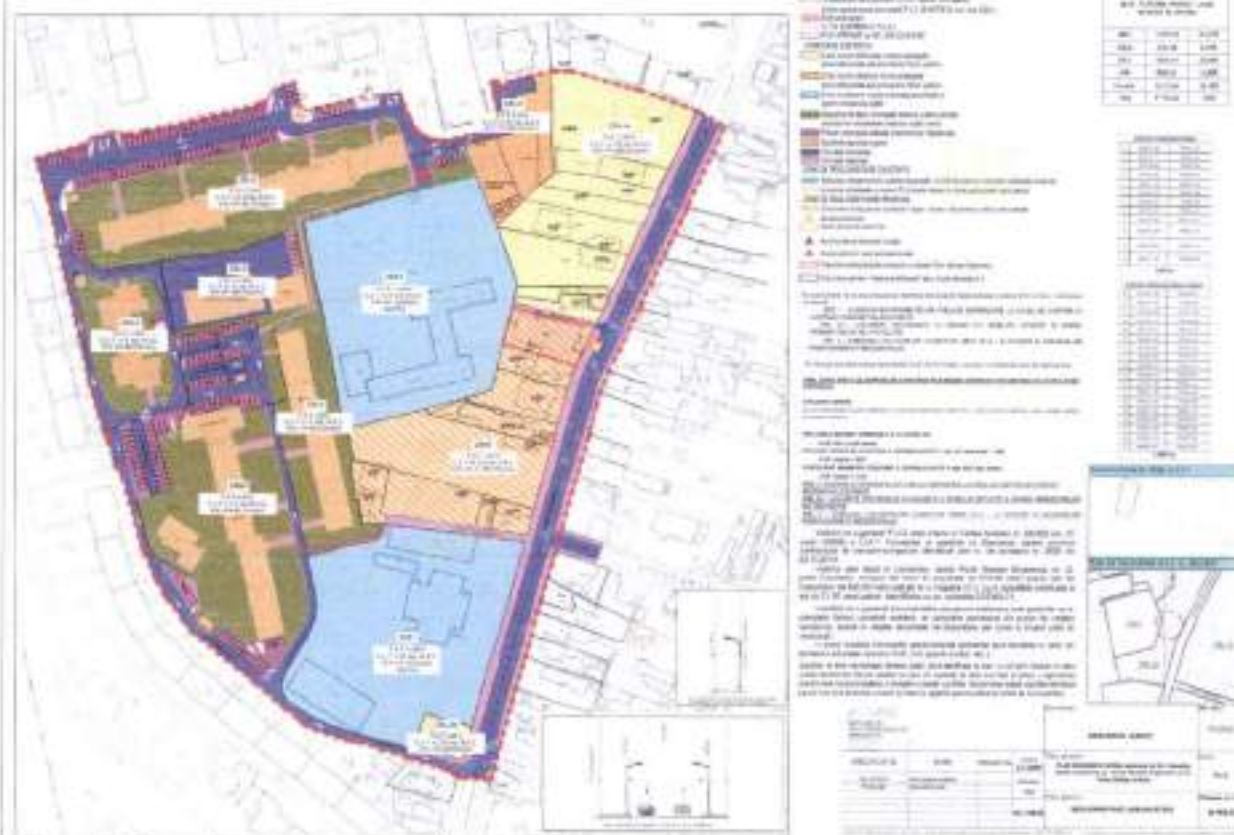
Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 36458/23.02.2023 conform răspunsului formulat în data de 06.03.2023.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 6.2 ha., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în 4 zone de reglementare:

- **ZRM – Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/discontinuu**
- **ZRL2a – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie**
- **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente**
- **ZRL4- Subzona locuintelor colective medii (P+3-4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private, Aleea Pictor Nicolae Tonitza si Str. Stefan Luchian



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZRM – Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/discontinuu

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public.

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuire individuala;
- locuire colectiva;
- comert de proximitate;
- sediu firma;
- afterschool;
- gradinita;
- cresa;
- locatii ingrijire persoane varstnice.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- clădirile cu funcțiuni de interes public la etajele inferioare vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se admit extinderi ale spațiilor locative cu condiția respectării prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri, conform Anexa II.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Precizări suplimentare

- **Pentru funcțiunile "Grădiniță/Cresă/Afterschool" se vor lua în considerare următoarele condiționari:**

Conform "NORMATIVULUI PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA ȘI EXPLOATAREA CONSTRUCȚIILOR PENTRU GRĂDINIȚE DE COPII – INDICATIV NP011-2022"

- **Pentru funcțiunea "Locuire colectivă" se vor lua în considerare următoarele condiționari:**

Pentru locuirea colectivă numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața locuibilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei (suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc):

- **Pentru funcțiunea "Locații îngrijire persoane vârstnice" se vor lua în considerare următoarele condiționari:**

În cazul în care se va implementa această funcțiune La faza Autorizării Construcției proiectul va urma în totalitate prevederile "Normativ privind proiectarea de cămine de bătrâni și handicapați pe baza exigențelor de performanță", Indicativ NP-023-97"

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate :

T.4.1 - DIMENSIUNILE MINIMALE

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesionarii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Încinsit	150	8	150	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolant	200	12	350	14	300	14
parcele de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare latura	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare latura

* conform Regulamentului General de Urbanism

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri;

- pentru locuirea colectiva numarul maxim de unitati locative admis pe parcela va fi calculat astfel incat suprafata locuibila totala a acestora sa nu depaseasca suprafata parcelei (suprafata utila totala a unitatilor locative nu va include suprafata spatiilor comune: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, etc;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

o clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective, și se va raporta la vecinatati, in cazul in care se obtieaza pentru retragere de la aliniament aceasta va fi de cel puțin 5.00 metri.

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 însorire a construcțiilor;

o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La care se adaugă următoarele prevederi în funcție de regimul de construire:

- în cazul **regimului de construire discontinu - cuplat/ izolat vor fi:**
 - față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin de 3,00 metri;
 - în cazul regimului de construire cuplat, noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 3,00 metri;
 - în cazul terenurilor cu acces dintr-o strada publica si care identifica pe una din laturi o circulatie pietonala (alee pietonala), retragerea fata de calle de acces pietonale cu latimea mai mica sau egala de 2.00 metri se va aplica o retragere de 1.00 metru pentru noua constructie pe latura vecina cu circulatia pietonala.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- o pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- o distanța dintre clădiri poate fi redusă sub 5,00 metri, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 ÎNĂLTIMEA 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 ale 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 pentru locuințe individuale va fi de P+2E (10.00 metri).
- regimul de înălțime maxim admis pentru restul funcțiilor va fi P+2E+3Er (15.00 metri).

Retragerea etajului 3 se va genera din linia intersecției a cotei ultimului nivel cu planul fațadei, retragerea etajului se va face în dreptul fațadei poziționată la stradă, etajul se va putea retrage pe una sau mai multe laturi.

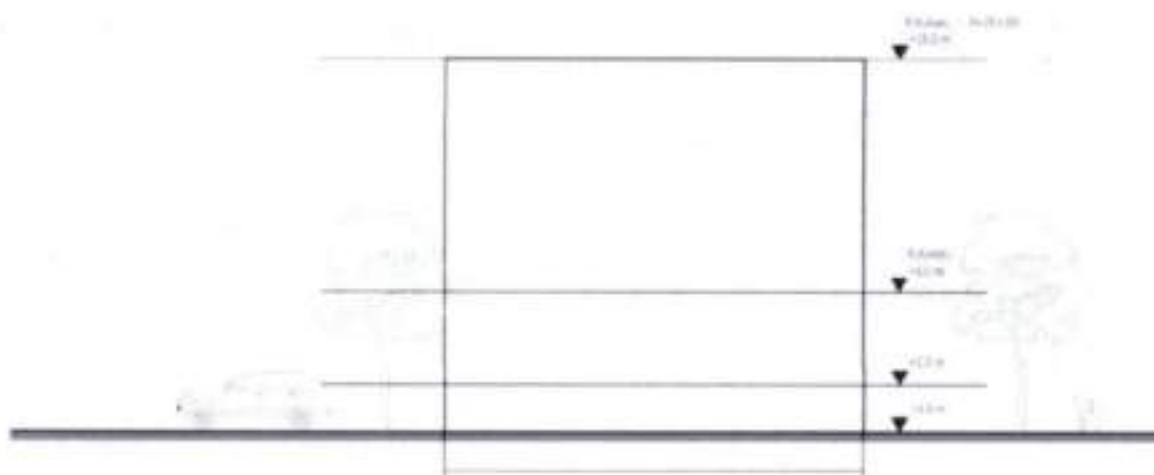


Figura 1 - Înălțimea admisă a clădirilor

- 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.

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.

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;

- 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 calcanelele 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 indoielnică, 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.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la 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.

- Construcții de învățământ (grădinițe, creșe, afterschool) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafețe de minim 30%

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

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

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări 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 împrejuririlor va fi de 1,80.

Porțile împrejuririlor 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 împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigente 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).

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. maxim = 54%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 1.62 ADC/mp.

- ZRL2a – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit anexe : garaj, spații de depozitare ;
- se admit extinderi ale spațiilor locative cu condiția respectării prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri, conform Anexa II.

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale reutilizabile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate :

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		dimensiune minimă în zone protejate		dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafață (mp)	Front (m)	Suprafață (mp)	Front (m)	Suprafață (mp)	Front (m)
Însușit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolată	200	12	350	14	300	14
parcele de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 12.0 metri;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- o clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective, și se va raporta la vecinătăți.
- o 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;
- o 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;

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.

În cazul regimului de construire discontinuu - cuplat/ izolat vor fi:

- față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul regimului de construire cuplat, noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri poate fi redusă până la 3,00 metri, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLADIRILOR

a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Hmaxim admisibil este 10,00 metri- P+2E

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- o spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- o pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- o spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- o se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese

ARTICOLUL 14 IMPREJMURI

- o se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- o gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI**

- **P.O.T. maxim = 45,00%**
 - Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **C.U.T. maxim = 1.35 ADC/mp. Teren**
 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

- ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzona echipamentelor publice dispersate se refera la serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice;
- bibliotecă / mediatecă;
- spații sociale și medicale pentru învățământ;
- spații acoperite și descoperite pentru sport de recreere și sport de performanță, inclusiv bazine de înot.
- spații pentru cercetare, independente sau grupate cu învățământul superior;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexe;
- birouri proprii serviciilor legate de funcționarea centrului;
- săli de expoziție;
- centre de informare;
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- parcaje multietajate, subterane și la sol;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere tehnice și ateliere dedicate pentru activități de tip workshop ori pentru activități specifice.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se permit extinderile, intervențiile de restructurare și renovare precum și modernizare cât timp vor asigura o bună funcționare a fiecărui tip de echipament;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și RGU;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În cazul zonei de **reglementare ZRE1** amplasarea clădirilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de soluția arhitecturală.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in 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 însoțire a construcțiilor;

o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Excepție:

a) *Retragerile față de limitele laterale pot fi mai mici de 3,00 metri, respectiv 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă cu condiția de a se respecta normele de siguranță la incendii precum și a unui studiu de însoțire verificat prin cerința de calitate D.*

• față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

• clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 la aliniament;

• clădirile existente care vor intra în proces de extindere și modernizare vor păstra amprenta existentă a imobilului și pentru noile extinderi se vor putea amplasa pe limitele de proprietate atâta timp cât au în vedere respectarea și asigurarea condițiilor de a respecta normele de siguranță la incendii precum și a unui studiu de însoțire verificat prin cerința de calitate D.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

• pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei;

• în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII SI ACCESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017** privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

Conform funcțiunii specifice.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima funcțiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- o spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,
- o parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime.

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- o imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- o echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m. dublat de un gard viu;
- o pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI**

- P.O.T. maxim = 85,00%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 3.00 ADC/mp. Teren

- ZRL4- Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor : colective mici, medii sau mari ;
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni comerciale,

(b) morfologic:

- tipul parcelarului : rezultat din evoluția localității în timp, creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal : spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare; geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale construcții secundare – anexe)
- atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane) ;
- volumetria ; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime medie (P+3,4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș)
- spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice), discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue) ;

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250,0 metri;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- se admit extinderi ale spațiilor locative cu condiția respectării prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri, conform Anexa II.

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele categorii de activități:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale refolosibile ;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se interzice introducerea în lotizările anterioare a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; comisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{\max} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **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 însoțire a construcțiilor;
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Excepție:

- *Retragerile față de limitele laterale pot fi mai mici de 3,00 metri, respectiv 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă cu condiția de a se respecta normele de siguranță la incendii precum și a unui studiu de însoțire verificat prin cerința de calitate D.*
- față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

H_{maxim} admisibil este 15,00 metri- P+4E

-înălțimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- o terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- o terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- o se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- o se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- o imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile;

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **P.O.T. maxim = 30,00%**
 - Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **C.U.T. maxim = 1.5 ADC/mp. teren**
 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - unitati teritoriale de referinta		
ZRE1	15184.83	24.37%
ZRL2a	3182.68	5.12%
ZRL4	18224.83	29.55%
ZRM	8536.82	13.99%
Circulatii	18517.56	29.76%
Total	61706.02	100%

Figura 2-Bilant teritorial propus

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

- Piese desenate :
- încadrare în localitate
 - situație existentă

- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere de mobilare urbanistică

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 2676/04.11.2022 (valabil până la 03.11.2024)
- Aviz de oportunitate nr. 13544/20.01.2023
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu privind inserția funcțiilor propuse în zona de studiu
- Studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiile nou propuse
- Studiu volumetric
- Raportul informării și consultării publicului nr. 188192/29.09.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 17/114938/06.01.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 13621226/05.11.2022
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 42.992-319.442.051/29.01.2024
- aviz Societatea Termoficare Constanța SRL nr. 21947/29.11.2022
- aviz Orange nr. 847/11.01.2024
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 32651 R/27.12.2022
- aviz Comisia de circulație nr. A 7010/11.05.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1422/U/28.11.2022
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1432/03.04.2023
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 2210/07.12.2022.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian, inițiator Damianos Janeet.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIUL

Ca urmare a cererii nr. 34946/21.02.2023 formulată de doamna Damianos Janeet cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, al. Stadionului nr. 6, sc. A, ap. 18, conform documentației completată sub nr. 105602/30.05.2023, nr. 204564/23.10.2023, nr. 226925/22.11.2023, nr. 14754/23.01.2024 și nr. 68642/29.03.2024;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 137139 din 16.07.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian;

Inițiator: Damianos Janeet

Proiectant: Masstudio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urb. Florin Valentin Tănase

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22, în suprafață de 610 mp (potrivit actelor de proprietate) și 620 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232362, înscris în cartea funciară a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, acărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22 se află în UTR 4b, zona de reglementare ZRL2a – subzona locuințelor cu maxim P+2 niveluri aflate în afara perimetrelor de protecție:



Extras GIS / PUG

Localizare teren str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22

- **Utilizari admise:** locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuinii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- **Utilizari admise cu conditionari:** se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- **Utilizari interzise:** functiuni complementare locuiri, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a desaurilor 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 si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare: se introduce interdictia temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

- **Caracteristici ale parcelelor:** se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru constructii insiruite - suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 m (10 m in zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate), front la strada de minim 14 m. Pentru parcela de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- **Conditii de echipare edilitara:** toate cladirile vor fi racordate la rebelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- **Circulatii si acces:** parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- **Stationarea autovehiculelor:** stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament, daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirile construite in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alina de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirile se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $A_{Cminima} = 50 mp$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E ($H_{maxim} = 10 m$); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejului.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

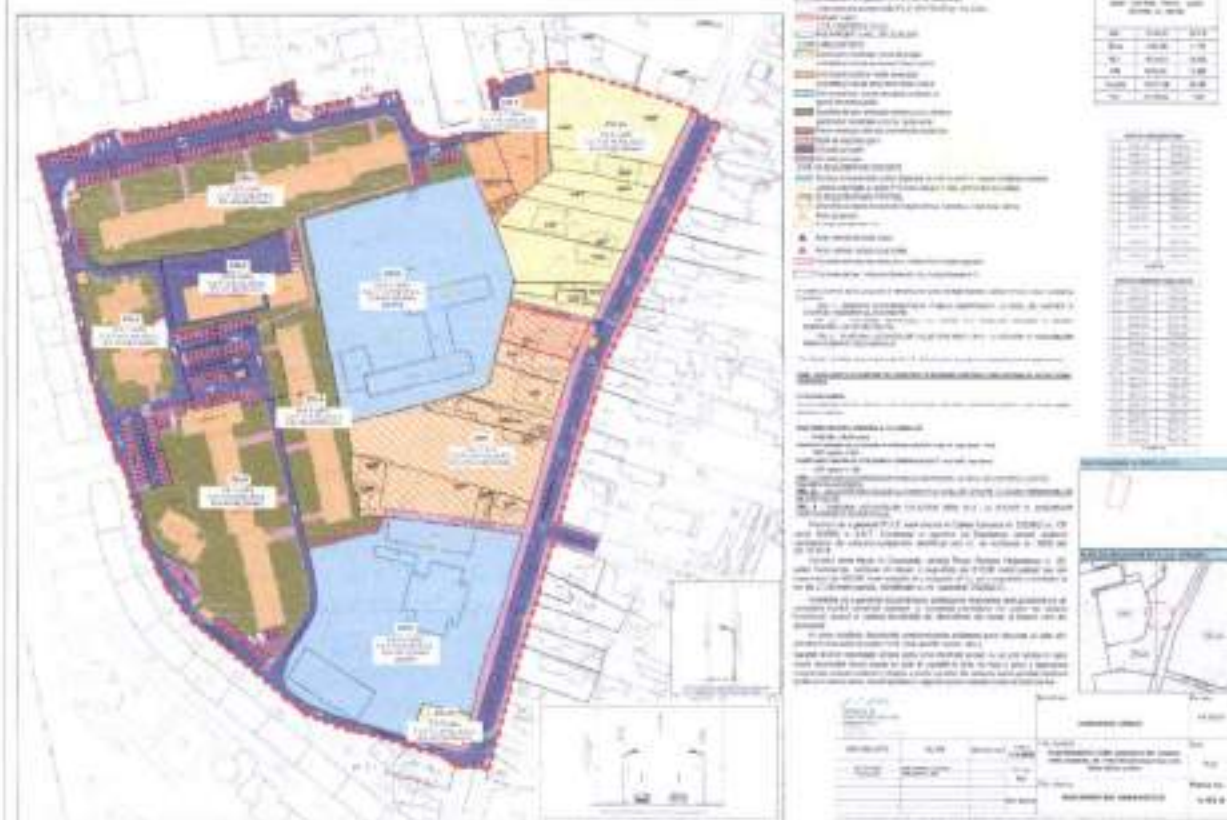
- Coefficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1.0

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construabila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Pictor Nicolae Grigoresco, proprietati private, Alea Pictor Nicolae Tonitza si Str. Stefan Luchian



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 6.2 ha., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în 4 zone de reglementare:

- ZRM – Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/discontinuu
- ZRL2a – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente
- ZRL4- Subzona locuintelor colective medii (P+3-4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZRM – Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/discontinuu

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public.

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuire individuala;
- locuire colectiva;
- comerț de proximitate;
- sediu firma;
- afterschool;
- gradinita;
- cresa;
- locatii ingrijire persoane varstnice.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- clădirile cu funcțiuni de interes public la etajele inferioare vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se admit extinderi ale spațiilor locative cu condiția respectării prevederilor Ghidului de regenerare urbana a cartierelor de blocuri, conform Anexa II.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- 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 si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare

- **Pentru functiunile "Gradinita/Cresa/Afterschool" se vor lua in considerare urmatoarele conditionari:**

Conform "NORMATIVULUI PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA SI EXPLOATAREA CONSTRUCTIILOR PENTRU GRADINITE DE COPII – INDICATIV NP011-2022"

- **Pentru functiunea "Locuire colectiva" se vor lua in considerare urmatoarele conditionari:**

Pentru locuirea colectiva numarul maxim de unitati locative admis pe parcela va fi calculat astfel incat suprafata locuibila totala a acestora sa nu depaseasca suprafata parcelei (suprafata utila totala a unitatilor locative nu va include suprafata spatiilor comune: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, etc:

- **Pentru functiunea "Locatii ingrijire persoane varstnice" se vor lua in considerare urmatoarele conditionari:**

In cazul in care se va implementa aceasta functiune La faza Autorizari Constructiei proiectul va urma in totalitate prevederile "Normativ privind proiectarea de cămine de b tr ni  i handicapa i pe baza exigențelor de performan a", indicativ NP-023-97"

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate :

1.1 - MEDIANELE MINIMALE

regimul de constructii	dimensiune minima in cazul concesionari terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insusit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Isolat	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatata	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatata

* conform Regulamentului General de Urbanism.

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri;
- pentru locuirea colectiva numarul maxim de unitati locative admis pe parcela va fi calculat astfel incat suprafata locuibila totala a acestora sa nu depaseasca suprafata parcelei (suprafata utila totala a unitatilor locative nu va include suprafata spatiilor comune: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, etc:

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATI DE ALINIAMENT

- o clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective, si se va raporta la vecinatati, in cazul in care se obtieaza pentru retragere de la aliniament aceasta va fi de cel putin 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in 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 însorire a construcțiilor;

o **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

La care se adaugă următoarele prevederi în funcție de regimul de construire:

- în cazul **regimului de construire discontinu - cuplat/ izolat vor fi:**

- față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin de 3,00 metri;
- în cazul regimului de construire cuplat, noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 3,00 metri;
- în cazul terenurilor cu acces dintr-o strada publica si care identifica pe una din laturi o circulație pietonala (alee pietonala), retragerea fata de cale de acces pietonale cu latimea mai mica sau egala de 2.00 metri se va aplica o retragere de 1.00 metru pentru noua constructie pe latura vecina cu circulatia pietonala.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

o pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite;

o distanta dintre clădiri poate fi redusă sub 5,00 metri, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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 pentru locuințe individuale va fi de P+2E (10.00 metri).
- regimul de înălțime maxim admis pentru restul funcțiilor va fi P+2E+3Er (15.00 metri).

Retragerea etajului 3 se va genera din linia intersecției a cotel ultimului nivel cu planul fatadei, retragerea etajului se va face în dreptul fatadei poziționată la strada, etajul se va putea retrage pe una sau mai multe laturi.

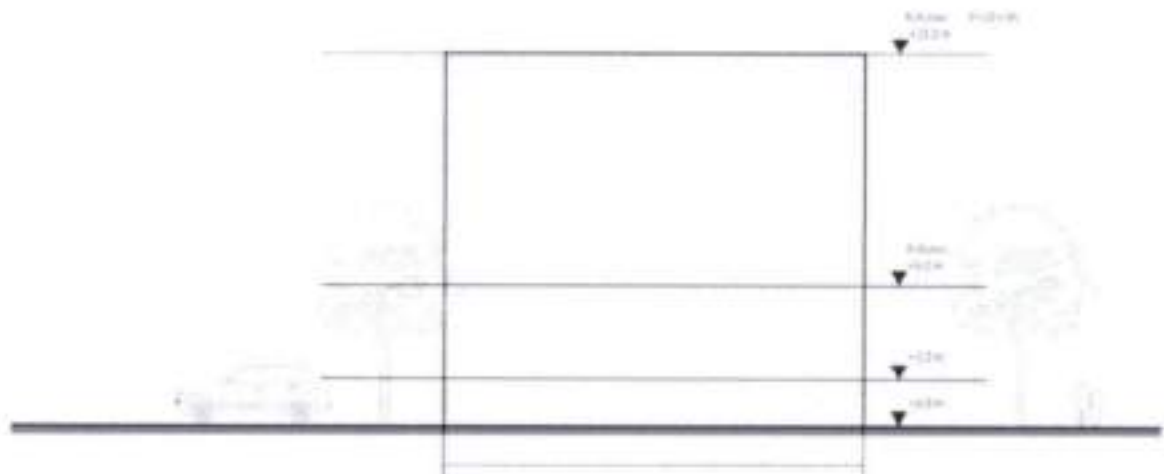


Figura 1-Înălțimea admisă a clădirilor

- 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.

NOTA*

*Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normal, 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.

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, plăci 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 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.

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.

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la 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 înveliți 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.

- o Construcții de învățământ (grădinițe, creșe, afterschool) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafețe de minim 30%

ARTICOLUL 14 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 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 dominant 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).

SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. maxim = 54%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 1.62 ADC/mp.

- ZRL2a – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit anexe : garaj, spații de depozitare ;
- se admit extinderi ale spațiilor locative cu condiția respectării prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri, conform Anexa II.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- 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 si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate :

(1) - dimensiuni minime

regulul de constructii	dimensiuni minime in cazul concesionarii terenului*		dimensiuni minime in zone protejate		dimensiuni minime in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insurat	150	8	250	10	150	8
Cucinat	200	12	300	12	250	12
Teat	200	12	350	14	300	14
parceta de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- o cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective, si se va raporta la vecinatati.
- o retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditii;
- o depasirea aliniamentului cu trepte de acces in cladire sau alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisa;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in interiorul parcelei. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- o **distantele minime obligatorii** fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament si cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat si completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;

- o **distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza**

avizului unității teritoriale de pompieri.

În cazul **regimului de construire discontinu - cuplat/ izolat vor fi:**

- față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul regimului de construire cuplat, noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri poate fi redusă până la 3,00 metri, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLADIRILOR

a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Hmaxim admisibil este 10,00 metri- P+2E

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- o spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- o pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- o spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- o se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese

ARTICOLUL 14 IMPREJMURI

- o se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- o gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **P.O.T. maxim = 45,00%**
- Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **C.U.T. maxim = 1.35 ADC/mp. Teren**
- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

- **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzona echipamentelor publice dispersate se refera la serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice;
- bibliotecă / mediatecă;
- spații sociale și medicale pentru învățământ;
- spații acoperite și descoperite pentru sport de recreere și sport de performanță, inclusiv bazine de înot.
- spații pentru cercetare, independente sau grupate cu învățământul superior;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexe;
- birouri proprii serviciilor legate de funcționarea centrului;
- săli de expoziție;
- centre de informare;
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- parcaje multietajate, subterane și la sol;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere tehnice și ateliere dedicate pentru activități de tip workshop ori pentru activități specifice.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se permit extinderile, intervențiile de restructurare și renovare precum și modernizare cât timp vor asigura o bună funcționare a fiecărui tip de echipament;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și RGU;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În cazul zonei de **reglementare ZRE1** amplasarea clădirilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de soluția arhitecturală.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in 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 însoțire a construcțiilor;

o **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Excepție:

a) *Retragerile față de limitele laterale pot fi mai mici de 3,00 metri, respectiv 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă cu condiția de a se respecta normele de siguranță la incendii precum și a unui studiu de însoțire verificat prin cerința de calitate D.*

• față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

• clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 la aliniament;

• clădirile existente care vor intra în proces de extindere și modernizare vor păstra amprenta existentă a imobilului și pentru noile extinderi se vor putea amplasa pe limitele de proprietate atata timp cât au în vedere respectarea și asigurarea condițiilor de a respecta normele de siguranță la incendii precum și a unui studiu de însoțire verificat prin cerința de calitate D.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

• pe fiecare parcela se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei;

• în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII SI ACCESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

Conform funcțiunii specifice.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va lăsa seama de vecinătăți;

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori,
- parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- împrejuririle trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- echipamentele publice vor fi înconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri având înălțimea totală de maxim 2.20 m și minim 1.80 m. dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2.20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stanjeni reciproc

SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. maxim = 85,00%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 3.00 ADC/mp. Teren

- ZRL4- Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor : colective mici, medii sau mari ;
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni comerciale,

(b) morfologic:

- tipul parcelarului : rezultat din evoluția localității în timp, creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal : spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare; geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri,
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale construcții secundare – anexe)
- atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane) ;
- volumetria ; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime medie (P+3.4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș)
- spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice), discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue) ;

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistice si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
- dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

- cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp.;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- se admit extinderi ale spatiilor locative cu conditia respectarii prevederilor Ghidului de regenerare urbana a cartierelor de blocuri, conform Anexa II.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile ;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se interzice introducerea in lotizarile anterioare a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- o cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- o cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- o in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;

- o pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

- o se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat Hmaxim admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 450 cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

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 însoțire a construcțiilor;

- o **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Excepție:

- o *Retragerile față de limitele laterale pot fi mai mici de 3,00 metri, respectiv 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă cu condiția de a se respecta normele de siguranță la incendii precum și a unui studiu de însoțire verificat prin cerința de calitate D.*

- o față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

H_{maxim} admisibil este 15,00 metri- P+4E

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- o terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- o terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- o se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese;

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- o se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurări din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- o împrejurările spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m și un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. maxim = 30,00%
- Terasele acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexe nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 1.5 ADC/mp. teren
- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - analiză teritoriale de referință		
ZRE1	15164.53	24.57%
ZRL2a	3162.68	5.12%
ZR4	16224.53	29.55%
ZRM	9636.62	13.99%
Circulații	16517.56	26.76%
Total	41706.00	100%

Figura 2-Bilant teritorial propus

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.06.2023** s-au stabilit următoarele:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;
- Concomitent cu desfășurarea procedurii de informare și consultare a publicului se va revizui și se va prezenta documentația în forma sa finală, având în vedere următoarele considerente:
 - există neconcordanțe între denumirea zonelor de reglementare propuse reprezentate în planșa reglementări urbanistice, atât față de prevederile din Regulamentul local de urbanism aferent, cât și față de legenda planșei de reglementări (ZM în RLU și legendă, față de ZRM în reprezentarea grafică);
 - planșa reglementări urbanistice nu este realizată pe suport topografic, existând necorelări între imobilele din planul suport și imobilele din zona de studiu (clădiri existente, circulații publice carosabile, etc.);
 - titulatura ZM / ZRM nu ar trebui să conțină elemente care să facă trimitere la zona centrală a localității, teritoriul studiat prin PUZ nesituându-se în zona centrală ori într-o zonă protejată;
 - în cuprinsul RLU zonele de reglementare pentru care se mențin prevederile PUG (ZRE1 și ZRL4) primesc și unele reglementări noi la anumite capitole, determinând ambiguitate și imposibilitatea punerii în practică a prevederilor noului PUZ;
 - zona de reglementare ZRL2a preluată ca atare din PUG are titulatură variabilă în cuprinsul RLU - este fie zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție (forma corectă), fie zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 12 metri înălțime situate în interiorul perimetrelor de protecție. Recomandăm modificarea în zona locuințelor cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, având în vedere faptul că locuirea colectivă nu este

menționată printre utilizările admise, iar teritoriul studiat prin PUZ nu face parte din zona centrală a localității ori dintr-o altă zonă protejată;

- în RLU la capitolul Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) nu sunt prezentate niciuna dintre aceste caracteristici care să stabilească în ce condiții o parcelă este construibilă, ori să determine regimul de construire admis (izolat / cuplat / înșiruit);
- din RLU se vor elimina prevederile conform cărora se pot face derogări de la prevederile PUZ prin PUD, ori prin care modificarea acestor prevederi se poate face prin PUZ;
- la capitolul Circulații și accese din RLU sunt prezentate doar considerații generale desprinse din legislația specifică, dar nu sunt menționate caracteristicile circulațiilor publice carosabile și pietonale (ampriză, posibilități și modalități de majorare a amprizei, organizarea circulațiilor pietonale sau a traseelor ciclabile, etc.); de asemenea, se vorbește în RLU despre suplimentarea tramel stradale și străzi propuse – conform planșei Reglementări urbanistice – dar pe planșă nu sunt reprezentate aceste artere noi de circulație, ci doar profilul străzii Pictor Nicolae Grigorescu, fără studierea celorlalte circulații publice perimetrare ori interioare zonei de studiu;
- în RLU la capitolul Aspectul exterior al clădirilor sunt necesare următoarele corecturi:
 - o Regulamentul local de signalistică a fost aprobat prin HCL nr. 105/2021, modificat și completat prin HCL nr. 32/2023;
 - o la pag. 31 unele prevederi sunt prezentate de două ori, ca și prevederi suplimentare;
 - o de la pag. 32 vor fi eliminate prevederile aplicabile parcelelor istorice, ori fațadelor clădirilor situate în zone protejate;
 - o avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nu este necesar pentru proiectul de iluminat architectural, nefiind zonă protejată;
 - o vor fi prezentate direcțiile și modalitățile de transpunere în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, aplicabile zonelor de locuire colectivă;
- bilanțul teritorial va prezenta procentul de spații verzi amenajate la nivelul teritoriului studiat (nu procentul de spațiu amenajat).

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 30.06.2023 – 29.09.2023.

Documentația revizuită a fost prezentată cu adresa nr. 204564/23.10.2023

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.11.2023 s-a stabilit:

- > se va revizui și se va prezenta documentația în forma sa finală în conformitate cu observațiile formulate în cuprinsul Planșei reglementări urbanistice, al Regulamentului local de urbanism și al Planului de acțiune – fișierele au fost transmise prin poșta electronică elaboratorului planului de urbanism în data de 14.11.2023, în anexă la prezenta;
- > totodată, Planul de acțiune trebuie să prevadă informații concrete - costul proiectelor nu se apreciază ca fiind scăzut / mediu / ridicat, ci trebuie calculat / estimat pentru ca UAT să poată avea o imagine a costurilor pe care va trebui să le susțină din bugetul local pentru ca investiția propusă să poată funcționa;
- > de asemenea, având în vedere atât funcțiunile existente, cât și densitatea construirii, coroborate și cu condițiile dificile în care se desfășoară traficul în zonă (străzi înguste, blocate de mașini parcate) se vor limita utilizările admise pentru terenurile din zona ZRM la cele câteva care există sau care vor fi propuse prin această documentație; cu excepția locurilor individuale, trebuie condiționată autorizarea celorlalte utilizări de dimensiunile lotului și distanța față de vecinătăți, în vederea asigurării condițiilor în care activitățile să nu se deranjeze reciproc în funcționare; se va evita admiterea de funcțiuni care generează atât necesar de locuri de parcare, cât și trafic ridicat;
- > este necesară revizuirea memoriului (lipsește unele date - ex: obiective de utilitate publică – nu sunt listate cele existente și nici cele propuse, deși în planul de acțiune sunt prevăzute o serie de proiecte ale căror costuri cad în sarcina primăriei / instituțiilor publice).

Completările vor fi prezentate atât în format de hârtie (un exemplar), cât și în format electronic, pe CD.

Ulterior revizuirii, documentația va fi transmisă spre analiză Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, iar în cazul unui punct de vedere favorabil, va fi întocmit avizul Arhitectului șef și proiectul de hotărâre de consiliu în vederea aprobării.

Documentația revizuită a fost prezentată cu adresa nr. 226925/22.11.2023.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.12.2023 s-a stabilit:

- > se va revizui și se va prezenta documentația în forma sa finală în conformitate cu observațiile formulate în cuprinsul Regulamentului local de urbanism și al Planului de acțiune - șislerul a fost transmis prin poșta electronică elaboratorului planului de urbanism în data de 08.01.2024, în anexă la prezenta;
- > totodată, Planul de acțiune trebuie să prevadă informații concrete - costul proiectelor nu se apreciază ca fiind scăzut / mediu / ridicat, ci trebuie calculat / estimat pentru ca UAT să poată avea o imagine a costurilor pe care va trebui să le susțină din bugetul local pentru ca investiția propusă să poată funcționa;
- > în planul de acțiune nu sunt corelate proiectele cu actorii urbani (proiecte propuse pe terenuri private cad în sarcina primăriei...); sunt listate proiecte care nu sunt propuse prin PUZ - redimensionarea profilului stardale, creșterea calității locuitorilor, intervenții asupra spațiilor publice - scuaruri, parcuri)
- > de asemenea, având în vedere atât funcțiunile existente, cât și densitatea construirii, coroborate și cu condițiile dificile în care se desfășoară traficul în zonă (străzi înguste, blocate de mașini parcate) se vor limita utilizările admise pentru terenurile din zona ZRM la cele câteva care există sau care vor fi propuse prin această documentație; cu excepția locuirii individuale, trebuie condiționată autorizarea celorlalte utilizări de dimensiunile lotului și distanța față de vecinătăți, în vederea asigurării condițiilor în care activitățile să nu se deranjeze reciproc în funcționare; se va evita admiterea de funcțiuni care generează atât necesar de locuri de parcare, cât și trafic ridicat.

Totodată, este necesară completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism:

- avizul privind alimentarea cu gaze naturale emis de Distrigaz SUD Reșele cu valabilitate prelungită după data de 08.12.2023;
- planul anexă la avizul privind alimentarea cu energie termică emis de Societatea Termoficare Constanța SRL sub nr. 21947/29.11.2022;
- corectarea adresei terenului pentru care s-a inițiat PUZ (str. pictor Nicolae Grigorescu și nu str. pictor Nicolae Tonitza) în avizul privind telecomunicațiile emis de Orange Romania Communication sub nr. 847/05.12.2022.

Completările vor fi prezentate atât în format de hârtie (un exemplar), cât și în format electronic, pe CD.

Ulterior revizuirii, documentația va fi transmisă spre analiză Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, iar în cazul unui punct de vedere favorabil, va fi întocmit avizul Arhitectului șef și proiectul de hotărâre de consiliu în vederea aprobării.

Documentația revizuită a fost prezentată cu adresa nr. 14754/23.01.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.02.2024 s-a stabilit:

- > se va revizui și se va prezenta documentația în forma sa finală în conformitate cu prevederile Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, anexate prezentei;
- > RLU va conține prevederi urbanistice detaliate, redactate conform normelor legale mai sus menționate, pentru toate zonele de reglementare din planul urbanistic zonal;
- > având în vedere atât funcțiunile existente, cât și densitatea construirii, coroborate și cu condițiile dificile în care se desfășoară traficul în zonă (străzi înguste, blocate de mașini parcate), pentru zona de reglementare ZRM vor fi menționate în partea scrisă a documentației prevederile extrase din normativele în vigoare care condiționează realizarea și funcționarea unităților de învățământ și sănătate, respectiv: număr

maxim de elevi / pacienți / rezidenți raportat la suprafața terenului și la suprafața de spații verzi obligatorie;

- totodată, pentru ZRM, în cazul construirii de imobile de locuire colectivă, se va preciza în RLU faptul că numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei (suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc.);
- vor fi prezentate soluții de remediere a problemelor semnalate în cadrul ședinței CT.ATU, respectiv:
 - asigurarea premiselor de extindere și modernizare a imobilelor cuprinse în zona de reglementare ZRE1 prin completarea și detalierea reglementărilor urbanistice în RLU;
 - prelungirea traseului pietonal de legătură dintre str. Pictor Nicolae Grigorescu și al. Pictor Nicolae Tonitza; în planșa transmisă accesul din al. Pictor Nicolae Tonitza se realizează până la terenul cu nr. cadastral 246362, fără continuitate spre str. Pictor Nicolae Grigorescu.

Completările vor fi prezentate atât în format de hârtie (un exemplar), cât și în format electronic, pe CD.

Ulterior revizurii, documentația va fi transmisă spre analiză Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, iar în cazul unui punct de vedere favorabil, va fi întocmit avizul Arhitectului șef și proiectul de hotărâre de consiliu în vederea aprobării.

Documentația revizuită a fost prezentată cu adresa nr. 68642/29.03.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.04.2024** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate, cu condiția revizurii și corectării prevederilor RLU.

Elaboratorul și beneficiarul 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 (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 2037/31.08.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 30.08.2024).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 19.04.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – documentație revizuită pentru emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Nu am observații suplimentare. Rețin, din cele prezentate în comisie, faptul că documentația a fost deja modificată/completată pe baza unor solicitări ale arhitectului șef. De acord.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 19.04.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – documentație revizuită pentru emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Urb. Florin Tănase

Fara observatii.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 19.04.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – documentație revizuită pentru emiterea aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbană și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu



OK



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 19.04.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – documentație revizuită pentru emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	Recomand realizarea unor parcaje dedicate funcțiunilor propuse
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Răzvan Cristescu



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 4	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Masstudio SRL – urb. Florin Tănase

Aviz favorabil cu condiții:

- Verificări de către DU a îndeplinirii de către elaborator a cerințelor transmise de DU (vezi mai jos);
- Verificări de către DU a efectuării în Regulament a modificărilor/corecturilor/completărilor necesare ca urmare a observațiilor făcute de d-nul Stamat;
- Găsirea unei soluții pentru întoarcerea autovehiculelor în zona de acces la școala existent.

Constanța,
Al. Ștefanescu nr. 6, sc. A, et. 16
Referință: Soluția avizare PUZ

Prin prezenta vă transmitem punctul de vedere exprimat de Comisia tehnică de urbanism și amenajare teritoriului întocmit în baza HCL nr. 106/23.04.2021, în ședința din data de 15.12.2023 urmare a reanunțării de competenței de urbanism PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian, inițiată conform certificată de urbanism nr. 0676/04.11.2022 și a ședinței de consiliu local nr. 1374/20.01.2023 înregistrată în evidențele Primăriei Municipality Constanta sub nr. 24554/07.02.2023, completată sub nr. 10560/30.05.2023, nr. 204564/23.10.2023 și nr. 226925/22.11.2023, supunându-vă atenției următoarele:

- > să se revizuiască și să se prezente documentația în forma sa finală în conformitate cu observațiile formulate în cuprinsul Regulamentului local de urbanism și al Planului de acțiune - speranță a fost transmis prin poșta electronică elaboratorului planului de urbanism în data de _____, în anexă la prezenta;
- > totodată, Planul de acțiune trebuie să prevadă informații concrete - costul proiectelor nu se presupune ca fiind scăzut / ridicat, ci trebuie calculat / estimat pentru ca UAT să poată avea o imagine a costurilor pe care va trebui să le susțină din bugetul local pentru ca investiția propusă să poată funcționa;
- > în planul de acțiune să sunt corolate proiectele cu activități urbane (proiecte propuse pe terenuri private cad în sarcina orașului...); sunt listate proiectele care nu sunt propuse prin PUZ - redimensionarea profulor stardale, creșterea vitezei lucrărilor, intervenții asupra spațiilor publice - scuaruri, parcuri);
- > de asemenea, să se ia în vedere atât funcțiunile existente, cât și densitatea construcțiilor, coroborarea și cu condițiile dificile în care se desfășoară traficul în zonă (străzi înguste, blocaje de mașini parcate) și cum limite utilizabilele adăugate pentru barieră din zona ZRM la cele cotești care acționează în corelație și pot fi propuse prin această documentație; cu excepția locușilor individuali, trebuie condiționată autorizarea utilizării de dimensiunile locușilor și distanța față de vecinătate, în vederea asigurării condițiilor în care activitățile să nu se deranjeze reciproc în funcționare; se va evita admiterea de funcțiuni care generează atât zgomot de la nivel de locuințe, cât și trafic ridicat.

Totodată, este necesară completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism:

- avizul privind alimentarea cu gaze naturale emis de Distrigaz SUD Reșala cu valabilitate prelungită două date de 08.12.2023;
- planul anexă la avizul privind alimentarea cu energie termică emis de Societatea Termoficare Constanța SRL sub nr. 21947/29.11.2022;
- corectarea adresei terenului pentru care s-a inițiat PUZ (str. pector Nicolae Grigorescu și nu str. pector Nicolae Torntza) în avizul privind telecomunicațiile emis de Orange Romania Comunicații sub nr. 847/05.12.2022.

Completările vor fi prezentate atât în format de hârtie (un exemplar), cât și în format electronic, pe CD.

Ultimele revizuirii, documentația va fi transmisă spre analiză Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, iar în cazul unui punct de vedere favorabil, va fi întocmit avizul Arhitectului șef și proiectul de hotărâre de consiliu în vederea aprobării.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

	Criteriul evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUI, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căl de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Masstudio SRL – urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait

de acord,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Masstudio SRL – urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Se raportează zona de reglementare ZRE și clasificarea
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		Se raportează integrarea infrastructurii rutiere și pietonale
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Andrei Leonte



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Camellei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Masstudio SRL – urb. Florin Tănase

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	✓	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	✓	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	✓	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✓	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	✓	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	✓	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	✓	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	

Arh. Enghin Ismail



Către,

**DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
PATRIMONIU**

**BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
urbanism@primaria-constanța.ro**

-Domnului arhitect șef Dan Petre Leu-

În referire la adresa dumneavoastră nr. 17099/26.01.2024 cu privire la avizarea documentației de urbanism PUZ pentru teritoriul intravilan delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian, vă comunicăm faptul că în urma verificărilor efectuate în zona sus-menționată, s-a constatat faptul că nu au fost executate lucrări de construcții fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației de construire.

Persoane de contact: polițiști locali Florentina Marin și Vasilică Cuțumișu, tel. 0763466623, 0763465264.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL

IONUȚ DUMITRU



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.12.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limita cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeset
Elaborator	urb. Florin Tănase

Se va reveni în CTATU cu reglementari care să îndeplinească următoarele condiții:

- Sa fie clare (sistematisata) și aplicabile.

- Sa conducă la diminuarea conflictelor de utilizare a terenurilor din zona (în principal a terenurilor aflate în domeniul public – circulații) cauzate de o prea mare diversitate de utilizari admisibile. Un exemplu: în condițiile în care deja dotările pentru servicii de grădiniță/alterschool au o capacitate mai mare decât nevoia locuitorilor din zona (lucru remartat și la consultarea publică), aceasta utilizare nu mai trebuie să fie admisă deoarece atrage un flux de circulație suplimentar dinspre alte zone ale orașului (la orele de intrare și ieșire) care aglomerează și blochează și mai mult străduțele a caror capacitate (inclusiv de parcare) este deja depășită. Această cauză afectează, alături de altele, calitatea locuirii în zona.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbană și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUI, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.12.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Carmeliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		- Refacete RLU
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		- Restringerea funcțiunilor proprii
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		- Soluție care să nu genereze aglomerație auto
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.12.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații	
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbană și cu prevederile PUG	NU		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă			
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)			
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară			
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare			
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public			
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit			
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural			
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv			
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		U	

Arh. Irina Panait

Se vor remedia neconcordanțele din
RLU și planșă - RLU.



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janoet
Elaborator	Masstudio SRL – urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbană și cu prevederile PUG		Este necesară revizuirea RLJ și a Planului de acțiune. (comentariile sunt transmise în fișierele atașate). Este necesară revizuirea memoriului (lipsește unele date ex: obiective de utilitate publică – nu sunt listate cele existente și nici cele propuse, deși în planul de acțiune sunt prevăzute o serie de proiecte ale căror costuri cad în sarcina PMC/Instituții publice).
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilficară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocariț



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Camellei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Masstudio SRL – urb. Florin Tănase

Concluzii consultare publica:

- Locuitorii din zona apreciază ca noua gradiniță nu este necesară, în zona existând deja trei (n.n. – în aceste condiții, se poate presupune ca utilizatorii noii gradinițe vor fi din alte zone ale orașului, accesul lor având impact asupra rețelei de străzi, parcuri);
- Supra-aglomerarea traficului auto pentru ca:
 - o Unitățile de învățământ din zona nu beneficiază de spații de parcare proprii și pentru oprire a autovehiculelor care aduc și țau copii/elevii;
 - o Accesul la școala nr. 6 se face pe aleile de acces la blocurile din cartier. Acestea nu sunt dimensionate pentru traficul generat de accesul elevilor care vin în proporție semnificativă din alte zone ale orașului. Nu există loc pentru întoarcerea autovehiculelor decât în curtea școlii;
- Aglomerarea străzilor din zona de la Sud de str. N. Grigorescu, cu parcarile riveranilor și mai nou, cu autovehiculele care nu mai pot parca pe bd. Tomis.

Prin urmare, PUZ propus va putea asigura doar suport legal pentru autorizarea investiției propuse dar nu va rezolva problemele zonei studiate (printre care și cele de mai sus) și care ar reprezenta justificarea elaborării unei documentații de planificare spațială a teritoriului la acest nivel.

Referitor la conținutul documentelor prezentate:

- La regulamentul local de urbanism, DU are o mulțime de observații la care trebuie să se facă clarificările necesare;
- Nu mi sunt clare intervențiile destinate parcarilor, fezabilitatea lor, avizul de circulație nefiind specific cu privire la aceste aspecte?
- Costul proiectelor nu se apreciază ca fiind scăzut – mediu – ridicat ci trebuie calculat pentru ca UAT să poată avea o imagine a costurilor pe care va trebui să le susțină din bugetul local pentru ca investiția propusă să poată funcționa.

În concluzie:

Soluțiile prezentate nu asigură îndeplinirea criteriilor de evaluare 2, 5 și 10.

Rămâne ca DU să decida oportunitatea emiterii avizului în vederea aprobării PUZ.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbană și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Masstudio SRL – urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

de acord,

Arh. Radu Cornescu



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Masstudio SRL – urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	✓	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	✓	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	✓	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✗	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	✓	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	✓	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	✓	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	

Arh. Enghin Ismail



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Damianos Janeet
Elaborator	Masstudio SRL – urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 188192/29.09.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "delimitat de str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietăți private, alea Pictor Nicolae Tonitza și str. Ștefan Luchian".

INIȚIATOR: Damianos Janoet.

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

Etapa pregătitoare

În data de 30.06.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "delimitat de str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietăți private, alea Pictor Nicolae Tonitza și str. Ștefan Luchian", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 124458/30.06.2023, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanta pentru o perioadă de 5 zile (30.06.2023-05.07.2023), conform solicitării nr. 124461/30.06.2023.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 161911/23.08.2023, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 161932/23.08.2023 pentru o perioadă de 25 zile (23.08.2023-17.09.2023).

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 188192/29.09.2023



Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanta (secțiunea Despre instituție - Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și albe publicative

Au fost emise 31 notificări către proprietarii din zona de studiu.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletina informative sau alte materiale scrise

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 139590/21.07.2023, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T66332/11.08.2023 și a datelor de identificare furnizate de Biroul Sprijinire și Îndrumare a Asociațiilor de Proprietari, transmise prin adresa R162774/24.08.2023.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile publice programate în data de 08.09.2023, interval orar 10-11, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentant elaborator SC MASSTUDIO SRL, 3 proprietari din zona de studiu, conform Procesului verbal de sedință nr. 173177/08.09.2023.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
128209/05.07.2023 formulată de Martinescu Emil-Gabriel.	Se transmit observații referitoare la propunerile PUD: - supraaglomerarea traficului auto generat existența unităților de învățământ din zonă; - în prezent Școala Sportivă din zona de studiu, nu funcționează la capacitate maximă, urmând ca în viitor la reluarea proiectului, Clubul Școlar Sportiv nr. 1, să genereze trafic auto

2/6

Bd. Tomis Nr. 51, Etaj 2

Tel: 0241468156

Email: urbanism@primaria-constantina.ro



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIRoul PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 188192/29.09.2023



	<p>suplimentar;</p> <ul style="list-style-type: none"> - excesul dinspre Școala nr. 6 este limitat la acces pietonal și controlat de poarta școlii, iar în condițiile închiderii acestui acces de către unitatea de învățământ, părinții vor fi nevoiți să folosească tot Str. Pictor Nicolae Grigorescu; - se impune schimbarea sensurilor de circulație a străzilor din zonă, chiar și la nivelul actual al traficului; - se solicită inversarea sensului de circulație pe str. Tomnail.
<p>53383/05.07.2023 formulată de Dan Fleschiu și Chirea Marius</p>	<p>Se transmite dezacordul față de propunerile PUZ fiind vizate următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - noua grădiniță propusă nu este necesară, în zonă existând deja trei grădinițe, (cea de la Școala nr. 6, Grădinița "Colibri" de pe str. Docherilor și Grădinița cu program prelungit "Noroce" de pe Al. Iesoniel) care sunt deja suficiente; - o nouă grădiniță nu ar face decât să îngreuneze traficul din zonă și așa suprațlomerat de existența Școlii nr. 6, finalizarea lucrărilor la CSS1 și renovarea Stadionului "Farul".
<p>128650/05.07.2023 formulată de Valentin Bicu</p>	<p>Se transmite îngrijorarea celor ce locuiesc pe Str. Pictor Nicolae Grigorescu privind construirea unei noi grădinițe, care va afecta viața locuitorilor de pe această stradă;</p> <ul style="list-style-type: none"> - îngreunarea traficului pe strada menționată, unde sunt parcate mașini pe ambele părți ale străzii; - o parte din locurile de parcare de pe stradă vor dispărea; - găsirea unei măsuri alternative care să mulțumească locuitorii de pe acest tronson al străzii.
<p>180150/18.09.2023 formulată de 6 proprietari</p>	<p>Se transmit următoarele observații:</p>



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 188192/29.09.2023



din zona de studiu

-aparitia unei noi forme de învățământ în zonă ar îngreuna traficul deja aglomerat;

-pe străzile din zona studiată ce asigură accesul la amplasament, se creeza mai multe puncte de conflict - pe Al. Ștefan Luchian, porțiune cu dublu sens dar cu o bandă de circulație, intersecția Str. Pictor Nicolae Grigorescu cu Str. Docherilor și intersecția Str. Pictor Nicolae Grigorescu cu Str. Primăverii;

-unitățile de învățământ din zona nu beneficiază de parcuri proprii; parcare, oprirea și staționarea se realizează pe străzile din zonă, care odată cu reabilitarea Bd. Tomis și Bd. Al. Lăpușeanu au preluat și mașinile care parcau pe aceste artere;

-pentru terenul cu nr. cad. 245576, situat la sud de terenul petenților, având în vedere suprafața mare - 2000 mp, se propune reducerea POT și CUT și condiționarea emiterii autorizației de construire, de elaborarea unui PUD;

-asigurarea condițiilor de însoțire și securitate la incendiu pentru clădirile din zona dar și pentru clădirile de învățământ;

-se propune introducerea în regulamentul PUZ, pentru loturile libere din zona studiată 245576 și 232362, primăria să își exercite dreptul de preempțiune la o eventuală vânzare sau ca aceste terenuri să treacă în proprietatea publică. Se propune ca pe aceste terenuri administrația publică să poată dezvolta unitățile de învățământ deja existente prin asigurarea de parcuri, terenuri de sport sau alte dotări.

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIRoul PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 188192/29.09.2023



a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Sesizările primite au fost înaintate către SC MASSTUDIO SRL - urb. Tănase Florin, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, prin e-mailuri nr. 128913/06.07.2023, 129261/06.07.2023, 129900/07.07.2023, 184406/25.08.2023.

Răspunsurile elaboratorului SC MASSTUDIO SRL - urb. Tănase Florin, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R180150/29.09.2023, R128209/17.07.2023, R128650/17.07.2023, R128209/17.07.2023, R_53383/18.07.2023.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- Prin documentația PUZ, în cadrul utilizărilor admise sunt specificate mai multe funcțiuni, grădinița, creșa, afterschool, centru educațional, ulterior la etapa autorizării construcției se va stabili funcțiunea aleasă având ca suport normativele și avizele din partea instituțiilor, fiind posibil să se opteze pentru o funcțiune care să nu aducă disconfort locuitorilor din zonă;
- În cazul terenului care a generat PUZ se vor propune locuri de parcare, aprovizionare și vizită amenajate în interiorul parcelei, iar pentru a evita creșterea traficului, transportul copiilor va fi asigurat de beneficiar, urcarea și coborârea copiilor se va realiza în interiorul parcelei;
- În raport cu funcțiunea aleasă, se vor debata soluțiile legate de trafic și acces astfel încât să producă efecte cât mai mici zonei din care face parte;
- În privința Al. Ștefan Luchian, în situația existentă accesul din Str. Pictor Nicolae Grigorescu este interzis, aleea având o singură direcție de deplasare dinspre al. Cameliei și Al. Pictor Nicolae Toniza către Str. Pictor Nicolae Grigorescu;
- Se vor studia punctele de conflict și posibilitatea de a reorganiza circulația pe traseele menționate în proximitatea zonei studiate aferente PUZ;
- Se vor introduce în RLU aferent PUZ următoarele condiții pentru zona ZM, conform cerințelor specificate: respectiv definirea unui număr maxim de apartamente ce pot fi construite pe parcele cu N.C. 245576, respectarea coeficienților POT și CUT pentru optimizarea folosirii terenului, condiționarea emiterii autorizației de construire de elaborarea unui PUD.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 188192/29.09.2023



b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul plan ului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

Arhitect Șef,
Dan Petre Leu

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
Insp. Simina Stăiculescu



F-C2/C3

CERERE

pentru emiterea avizului arhitectului șef

DAMIANOS JANCEI

Subsemnatul(*1)....., CNP..... domiciliul/sediul*2)
în județul....., municipiul/orașul/comuna..... satul
....., sectorul....., cod poștal....., str..... nr.
6, bl....., sc. A, et....., ap. B, telefon/fax....., e-mail.....

*1) Numele și prenumele solicitantului;

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

În calitate de/reprezentant al..... CUI.....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului arhitectului șef pentru elaborarea Planului urbanistic de detaliu / zonal pentru*3)

zona delimitată de..... generat de imobilul*4) Ște. Pictor N. Băgărușca
Ște. Pictor N. Băgărușca; nr. 10/11.2022
Ște. Pictor N. Băgărușca; nr. 10/11.2022

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism și avizului de oportunitate.

Anexez la prezenta cerere:

a) Certificatul de urbanism nr. 2076 din 06.11.2022 (copie)

b) Avizul de oportunitate nr. 13244 din 20.02.2023 (copie)

c) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)

d) Avizele / acordurile / studiile solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate (copie)

e) Documentația de urbanism PUD / PUZ întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, cu respectarea prevederilor art. 48¹ al Legii nr. 350/2001, precum și în conformitate cu conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPAT

f) Dovada achitării taxei RUR

Semnătura**

***) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;

- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Cameliei, limite cadastrale, Str. Pictor Nicolae Grigorescu si Str. Pictor Stefan Luchian.

JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, NR. 22

Listă semnături:

Şef proiect

Urb. TANASE FLORIN



Proiectat/ Intocmit/Redactat

Urb. Ana Ganta

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops.

Borderou general P.U.Z.

Parti scrise:

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

Parti desenate:

- U01.1 Incadrare in zona;
- U02.0 Plan situatie existenta;
- U03.0 Plan reglementari urbanistice;
- U03.1 Mobilare urbanistica;
- U04.0 Regim juridic;
- U05.0 Retele edilitare.

Cuprins

CAPITOLUL 1	INTRODUCERE	8
1.01	Denumirea obiectului de investiții	8
1.02	Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul	8
1.03	Titularul investiției	8
1.04	Elaboratorul documentației	8
1.05	Faza proiect	8
1.06	Număr proiect	8
1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM		9
1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII		9
1.4. DOMENIUL DE APLICARE		10
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR		11
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT		11
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC		11
2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII		14
2.4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII		15
2.5. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ		16
2.6. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR		16
2.7. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI		18
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ		19
3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE		20
CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE		20
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE		20
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI		20
SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		21
ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE:		21
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:		21
ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE		21
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR		25
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)		25
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT		26
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR		26
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA		27
ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE		27
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR		27
ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR		28
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR		29
ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ		30

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	31
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	32
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	32
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	32
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	32
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ.....	32
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	33
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	33
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	33
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	33
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	33
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	34
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.....	34
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	34
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	35
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACESE.....	35
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	35
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	36
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	36
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.....	36
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	37
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	37
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	37
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	37
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	38
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ.....	38
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	38
SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA	38
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	38
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:.....	39
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	39
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	39
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	39
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.....	39
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	39
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	40
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACESE.....	40
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	41
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	41
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	41
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.....	41

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	41
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	41
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	42
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	42
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	42
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ.....	42
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	42
SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA	43
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	43
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	43
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	44
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	44
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	44
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.....	45
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	45
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	46
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE.....	46
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	46
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	47
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	47
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.....	47
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	47
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	47
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	48
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	48
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	48
ANEXA I	49
ANEXA II.....	50
ANEXA III.....	64

TABEL FIGURI :

Figura 1-Inaltimea admisa a cladirilor	28
Figura 2-Bilant teritorial propus	48
Figura 3-Exemplu de bună practică și tipuri de mobilier urban destinat imbunătățirii calității spațiului public.....	50
Figura 4-Exemplu de bună practică și modalități de amplasare a vegetației, destinat imbunătățirii calității spațiului public.	51
Figura 5-Exemplu de bună practică și modalități de amplasare a iluminatului public, destinat imbunătățirii calității spațiului public.....	51
Figura 6-Exemplu de bună practică și modalități de activare a fațadelor (existent-propus), destinat imbunătățirii calității spațiului public.....	52
Figura 7-Exemplu de bună practică în vederea imbunătățirii calității spațiului public.....	52
Figura 8-Exemplu de bună practică în vederea imbunătățirii calității circulației pietonale.....	53
Figura 9-Exemplu de bună practică în vederea imbunătățirii calității circulației pietonale.....	54
Figura 10-Exemplu de bună practică – propunere de animare a fațadelor structurilor de tip smart parking.	55
Figura 11-Paleta de intervenții posibile	55
Figura 12-Intervenție de acupunctură urbană.....	56
Figura 13-Strategia de implementare a intervențiilor complexe	56
Figura 14-Intervenție complexă pentru zonă bine definită _varianta A.....	57
Figura 15-Intervenție minimală _varianta A.....	58
Figura 16--Rezultat posibil a fi obținut prin Intervenții minimale _varianta A (existent-propus)	58
Figura 17--Extindere și Intervenții – Elemente orizontale _varianta B.....	59
Figura 18--Rezultat posibil a fi obținut prin extindere și Intervenții – Elemente orizontale _varianta B(existent-propus)	59
Figura 19-Extindere pe orizontală a spațiului locativ _varianta C.....	60
Figura 20--Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe orizontală a spațiului locativ _varianta C (existent-propus)	60
Figura 21-Extindere pe orizontală cu spații pentru utilizare comună cu/fără funcțiuni generatoare de venit _varianta D	61
Figura 22--Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe orizontală cu spații pentru utilizare comună cu/fără funcțiuni.....	61
Figura 23-Extindere pe verticală a spațiului locativ și/sau a spațiilor pentru utilizare comună, cu/fără funcțiuni	62
Figura 24--Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe verticală a spațiului locativ și/sau a spațiilor pentru utilizare	62
Figura 25--Rezultat posibil a fi obținut prin extinderea pe orizontală și vertical a spațiului locative și/sau a spațiilor63	
Figura 26--Rezultat posibil a fi obținut prin extinderea pe orizontală și vertical a spațiului locative și/sau a spațiilor63	

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Cameliei, limite cadastrale, Str. Pictor Nicolae Grigorescu si Str. Pictor Stefan Luchian.

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

Municipiul Constanta, Strada Pictor Nicolae Grigorescu, nr.22, judet Constanta

I.03 Titularul investiției

DAMIANOS JANEET

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA tel: 0745854672

I.05 Faza proiect

P.U.Z.

I.06 Număr proiect

45/2018

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 situată în municipiul Constanța și este cuprinsă între Str Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private, Aleea Pictor Nicolae Tonitza si str Stefan Luchian. Amplasamentul ce a generat prezenta documentație este situat pe strada Nicolae Grigorescu nr. 22.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației "STR PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, PROPRIETATI PRIVATE, ALEEA PICTOR NICOLAE TONITZA SI STR STEFAN LUCHIAN" AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 13544/20.01.2023, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 2676/ 04.11.2022
- Aviz de oportunitate nr. 13544 din 20.01.2023
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018;
- 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 modificat si completat prin Ord. 994/2018;
- 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;
- H.C.L. nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat 2018;
- H.C.J.C. nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **NORMATIVUL PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA ȘI EXPLOATAREA CONSTRUCTIILOR PENTRU GRADINITE DE COPII – INDICATIV NP011-2022**
- Ordin 1456/2020 - Normele de igienă privind unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, din 25.08.2020
- Normativ privind proiectarea de cămine de bătrâni și handicapați pe baza exigențelor de performanță", indicativ NP-023-97

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. 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.

2.1.5. 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 INTRAVILAN

- 1) Nu este cazul

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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 AFIŞAJ PUBLICITAR

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

4) 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, refațadizare, reabilitare termică a fațadelor.

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

6) 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.

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

8) 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.

9) 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.

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

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI 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 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.

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

- se menține regimul de construire izolat;
- noile construcții vor evita crearea de noi calcane în plan vertical sau orizontal ;
- în cazul în care o clădire prezintă calcan, viitoarea construcție va studia alipirea la calcan;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin de 3,00 metri;
- 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. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

2.4.1 ACCESE CAROSABILE

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

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

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

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

4) Se va propune și se va studia preungirea Intrării Aleea Pictor Nicolae Grigorescu cu Aleea Pictor Nicolae Tonitza în subzona ZRL4 iar punctul de conexiune va presupune suprapunerea unei suprafețe de teren cu ZRE1, dacă există posibilitatea se va lua în calcul devierea prin lotul cu N.C. 246362.

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 invelitori 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.

2.5.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Nu este cazul

2.6. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 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 :

- locuințe individuale regimul de înălțime maxim admis va fi de P+2E (10.00 metri)
- locuințe colective regimul de înălțime maxim admis va fi de P+4E (15.00 metri)
- funcțiuni comerciale și cele complementare locuirii regimul de înălțime maxim admis va fi de P+2E+3Er (15.00 metri)

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, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI

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, și vizează o mai bună accesare a imobilului de către utilizatori (conform unui program de funcționare) și o mai bună imagine urbană din punct de vedere estetic, nu se vor realiza împrejmuiri către 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 6.2 ha., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în 4 zone de reglementare:

- ZRM – Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/discontinuu
- ZRL2a – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente
- ZRL4- Subzona locuintelor colective medii (P+3-4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale

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 - ZONA DELIMITATĂ DE STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, PROPRIETATI PRIVATE, ALEEA PICTOR NICOLAE TONITZASI STR. STEFAN LUCHIAN », în suprafață de 6.2 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 și învățământ.

Amplasamentul este situat în **intravilanul Municipiului Constanța**, în proximitatea Stadionului Farul.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZRM – Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/discontinuu

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public.

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuire individuala;
- locuire colectiva;
- comert de proximitate;
- sediu firma;
- afterschool;
- gradinita;
- cresa;
- locatii ingrijire persoane varstnice.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- clădirile cu funcțiuni de interes public la etajele inferioare vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se admit extinderi ale spațiilor locative cu condiția respectării prevederilor Ghidului de regenerare urbana a cartierelor de blocuri, conform Anexa II.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- 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 si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare

- **Pentru functiunile "Gradinita/Cresa/Afterschool" se vor lua in considerare urmatoarele conditionari:**

Conform "NORMATIVULUI PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA SI EXPLOATAREA CONSTRUCTIILOR PENTRU GRADINITE DE COPII – INDICATIV NP011-2022" se determina urmatoarele :

- **Punctul 4.2.6. Capacitatea de utilizare**

4.2.6.1 Prevederi generale privind capacitatea de utilizare

- (1) Capacitatea de utilizare se referă la dimensionarea spațiilor, echiparea și mobilarea acestora.
- (2) Dimensionarea spațiilor se face după următoarele criterii:
 - (a) numărul de utilizatori;
 - (b) tipul de mobilier și echipamentul utilizat;
 - (c) modul de aranjare a mobilierului și echipamentului;
 - (d) gabaritele convenționale.
- (3) Tipul spațiilor din grădinițe, numărul de utilizatori pe fiecare tip, mobilierul și echipamentul necesar, modul de aranjare a acestora și gabaritele precum și dimensiunile minime recomandate sunt prezentate în anexele informative ale acestei reglementări.
- (4) Dotarea cu material didactic pentru procesul de educație se va face în concordanță cu necesitățile privind calitatea procesului didactic stabilite de autoritatea de reglementare de resort.
- (5) Toate spațiile se proiectează să fie direct accesibile dintr-o zonă de circulație comună adiacentă. Fac excepție spațiile de depozitare sau toaletele care trebuie să fie accesate direct din alte spații didactice.
- (6) Nu este permisă soluția de proiectare prin care se prevăd stâlpi liberi în sălile de adunare, multifuncționale, sălile pentru sport sau gimnastică, dans ori alte încăperi pentru activități fizice.
- (7) Spațiul liber dintre obiectele de mobilier din sălile de grupă este prevăzut să permită accesul în primul rând al persoanelor în scaun rulant.
- (8) Spațiul liber dintre dulapuri este prevăzut să permită preșcolarilor și personalului, inclusiv al persoanelor în scaun rulant, accesul facil și circulația în siguranță.

4.2.6.2. Prevederi privind aptitudinea de utilizare a spațiilor de depozitare dotate cu dulapuri și rafturi destinate hainelor și pantofilor.

- (1) Dulapurile pentru copii destinate depozitării pantofilor și a hainelor sunt amplasate pe culoar, în apropierea accesului în clădire, iar dacă acest lucru nu este posibil, se prevăd exclusiv rafturi de pantofi în apropierea accesului în clădire iar dulapurile pentru haine se prevăd pe coridor în vecinătatea sălii de grupă. Cu titlu de derogare, pentru clădiri existente, se pot amenaja dulapuri pentru haine în sala de grupă dacă se amenajează rafturi pentru pantofi în apropierea accesului.
- (2) Se prevăd scăunele sau băncuțe având lățimea de cel puțin 250 mm, atât în zona dulapurilor de haine cât și în zona rafturilor de pantofi dacă acestea sunt dispuse în zone diferite și se prevede minim 1 loc pe scăunel sau băncuță la 10 preșcolari.
- (3) Dulapurile și scaunele sau băncuțele pot fi poziționate în lungul culoarelor, dacă se asigură lățimea minimă a căilor de circulație, sau în încăperi cu această destinație.
- (4) Dulapurile pentru elevi nu se amplasează în dreptul balustradelor sau parapetelor.
- (5) Dulapurile se fixează de elementele structurale ale clădirilor pentru asigurarea stabilității și siguranței. Se admite fixarea pe componente nestructurale de compartimentare sau închidere numai dacă acestea sunt verificate explicit în proiectare privind capacitatea de preluare și transmitere a eforturilor ce le revin.

4.2.6.3. Prevederi privind capacitatea de utilizare a spațiilor destinate sălilor de grupă.

- (1) Suprafața utilă minimă a sălilor de grupă se stabilește conform prevederilor din Tabelul 4.3.

Pentru construcții noi	2,50 m ² pentru fiecare preșcolar	minim 25 m ²
Pentru construcții existente	2,00 m ² pentru fiecare preșcolar	minim 20 m ²

- (2) Lățimea minimă a spațiilor destinate sălilor de grupă este de 4 m.

4.2.6.4. Prevederi privind capacitatea de utilizare a spațiilor multifuncționale.

- (1) Pentru grădinițele având capacitate mai mare de 50 de locuri, se prevede cel puțin un spațiu multifuncțional, la interior, cu posibilitate de deschidere a vitrajelor și vedere sau acces înspre grădină sau terenul de joacă sau la exterior, acoperit, de tipul unui portic, pavilion, terasa acoperită, care poate fi reconfigurat pentru a găzdui petreceri pentru copii, activități sportive sau ieșirea la aer în condiții meteo nefavorabile, ateliere de lucru, spectacole, întâlniri cu părinții, organizarea de zile de naștere.
- (2) Se recomandă dispunerea către S, SE, SV a spațiilor multifuncționale exterioare.
- (3) Suprafața spațiilor multifuncționale este de minim 2,0 m² / utilizator iar numărul de utilizatori va fi egal cu minim un sfert din numărul locurilor pentru copii din sălile de grupă.
- (4) Se recomandă conectarea funcțională a spațiilor multifuncționale de zona de preparare a hranei, pentru posibilitatea organizării de evenimente cu servirea invitaților.

4.2.6.5. Prevederi privind capacitatea de utilizare a zonei de servire a mesei

- (1) Capacitatea de locuri la masă în zona destinată servirii mesei este de minim 1/3 din capacitatea de locuri din sălile de grupe dar nu mai puțin decât capacitatea celei mai mari săli de grupă.
- (2) Zona destinată servirii mesei este deservită de o zonă adiacentă pentru gătit și pregătit hrana, și de zonele de depozitare a alimentelor aferente.

4.2.6.6. Prevederi privind capacitatea de utilizare a zonei de dormit

- (1) Dacă tema de proiectare nu prevede altfel, se prevăd spații dedicate odihnei și somnului având capacitate, exprimată în număr de paturi de cel puțin 1/2 din capacitatea de locuri din sălile de grupe.
- (2) Zona de dormit este constituită din camere dormitor separate între băieți și fete având maxim 12 paturi, dimensiunea patului de cel puțin 1400 mm x 700 mm, distanța între paturi de cel puțin 600 mm.

4.2.6.7. Prevederi privind capacitatea de utilizare a spațiilor exterioare destinate activităților preșcolarălor

- (1) Grădina și terenurile de joacă exterioare au capacitatea, în mod cumulat, de a găzdui simultan toți preșcolarii, conform prevederilor din Tabelul 4.4.

Capacitate terenuri de joacă și sport		Capacitate grădină		Capacitate totală spații exterioare pentru preșcolari
minim 1/3 dintre preșcolari	3 m ² / preșcolar	minim 1/3 dintre preșcolari	3 m ² / preșcolar	100% din locurile din sălile de grupă
maxim 2/3 dintre preșcolari		maxim 2/3 dintre preșcolari		

- (2) Se recomandă ca cel puțin 50% din ariile spațiilor exterioare destinate activităților în aer liber să aibă expunere sudică, sud-estică sau sud-vestică și să primească radiație solară directă la solstițiul de iarnă de cel puțin 2,5 h, în intervalul orar 8 - 12, și cel puțin 1,5 h, în intervalul 12 - 16.

Nota*

- La faza Autorizari Constructiei proiectul va urma in totalitate prevederile "NORMATIVULUI PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA SI EXPLOATAREA CONSTRUCTIILOR PENTRU GRADINITE DE COPII – INDICATIV NP011-2022"

Normele de igienă privind unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, din 25.08.2020

Art. 6. -

- (1) Numărul maxim de copii admiși la o grupă în unitățile de antepreșcolari, preșcolari sau într-o clasă pentru elevi se stabilește în funcție de normele specifice de cubaj și de particularitățile tipului de unitate, în conformitate cu legislația în vigoare, cu recomandarea de **maximum 10 antepreșcolari/grupă în creșe** și în alte servicii de educație timpurie antepreșcolară, **20 de preșcolari/grupă în grădinițe**, **25 de elevi/clasă în ciclul primar** și **30 de elevi/clasă în ciclul gimnazial, învățământ liceal și profesional.**

Nota*

La faza Autorizari Constructiei proiectul va urma in totalitate prevederile '**Normele de igienă privind unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, din 25.08.2020**'

- **Pentru funcțiunea "Locuire colectiva" se vor lua in considerare urmatoarele conditionari:**

Pentru locuirea colectiva numarul maxim de unitati locative admise pe parcela va fi calculat astfel incat suprafata locuabila totala a acestora sa nu depaseasca suprafata parcelei (suprafata utila totala a unitatilor locative nu va include suprafata spatiilor comune: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, etc:

- **Pentru funcțiunea "Locatii ingrijire persoane varstnice" se vor lua in considerare urmatoarele conditionari:**

In cazul in care se va implementa aceasta functiune La faza Autorizari Constructiei proiectul va urma in totalitate prevederile "**Normativ privind proiectarea de cămine de bătrâni și handicapați pe baza exigențelor de performanță**", indicativ NP-023-97"

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate :

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesionarii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri;

- pentru locuirea colectiva numarul maxim de unitati locative admis pe parcela va fi calculat astfel incat suprafata locuibila totala a acestora sa nu depaseasca suprafata parcelei (suprafata utila totala a unitatilor locative nu va include suprafata spatiilor comune: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, etc:

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

o clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective, si se va raporta la vecinatati, in cazul in care se obteaza pentru retragere de la aliniament aceasta va fi de cel puțin 5.00 metri.

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 însoțire a construcțiilor;

o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La care se adaugă următoarele prevederi în funcție de regimul de construire:

- în cazul **regimului de construire discontinu - cuplat/ izolat** vor fi:
 - față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin de 3,00 metri;
 - în cazul regimului de construire cuplat, noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 3,00 metri;

- in cazul terenurilor cu acces dintr-o strada publica si care identifica pe una din laturi o circulatie pietonala (alee pietonala), retragerea fata de caile de acces pietonale cu latimea mai mica sau egala de 2.00 metri se va aplica o retragere de 1.00 metru pentru noua constructie pe latura vecina cu circulatia pietonala.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- o pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite;
- o distanta dintre clădiri poate fi redusă sub 5,00 metri, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină natural.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în

Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/27.04.2017.

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA 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 maxima admisa pentru urmatoarele categorii de constructii :

- regimul de inaltime maxim admis pentru locuinte individuale va fi de P+2E (10.00 metri).
- regimul de inaltime maxim admis pentru restul functiunilor va fi P+2E+3Er (15.00 metri).

Retragerea etajului 3 se va genera din linia intersectiei a cotei ultimului nivel cu planul fatadei, retragerea etajului se va face in dreptul fatadei pozitionata la strada, etajul se va putea retrage pe una sau mai multe laturi.

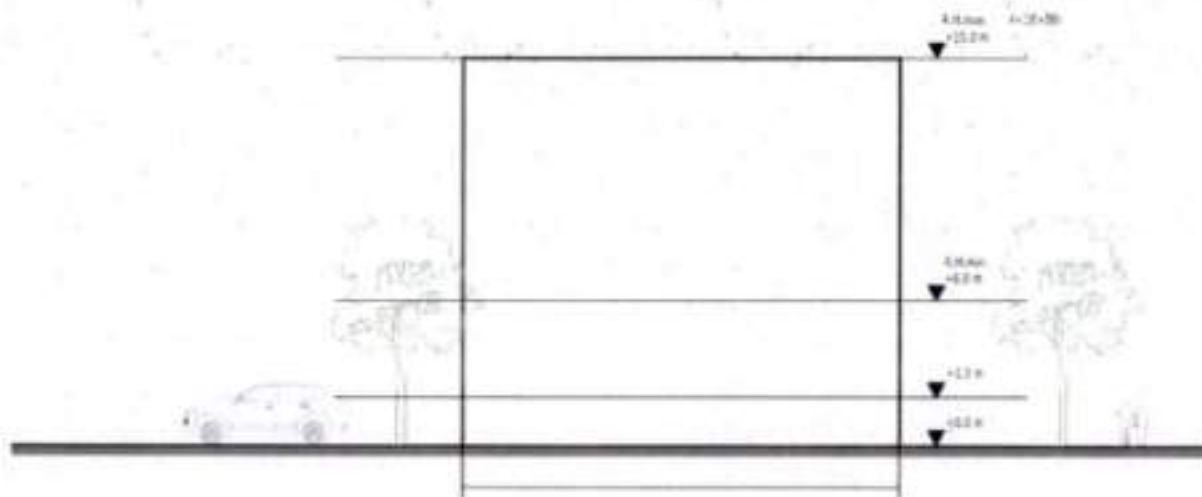


Figura 1-Înălțimea admisă a clădirilor

- 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.

- in cazul utilizarii Demisolului pentru gararea vehiculelor si a diverselor suprafete identificate la acest nivel (de tipul: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spatii 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.

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.

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, 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.

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 burfanelor 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.

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.

- e-Distributie Dobrogea – **aviz de amplasament favorabil nr.13621226 din 05.11.2022**: In zona solicitata conform planșelor anexate, E-Distributie Dobrogea SA , nu detine instalatii electroenergetice. In elaborarea PUZ, se va avea in vedere si alimentarea cu energie electrica a obiectivului, se va prevedea din faza de proiectare, in corelare cu legislatia in vigoare, amenajari privind amplasarea de echipamente (stalp racord, traseu LES MT, post de transformare) parte componenta din alimentarea cu energie electrica a obiectivului, cu incadrarea in ambientul destinatiei, precum si teren pe care se vor amplasa acestea, cu drept de uz si servitute in favoarea distribuitorului de energie electrica..

- Distrigaz Sud Rețele - engie – **aviz favorabil nr. 42.992 - 319.442.051 din 29.01.2024** : conform planului de situatie prezentat in vederea obtinerii prezentului aviz, in zona in care urmeaza a se realiza documentatia de tip P.U.Z. exista sistem de distributie gaze naturale, astfel se poate realiza racordarea la rețeaua existenta cu respectarea specificatiilor prezentului aviz.

- R.A.D.E.T. Constanta – **aviz de amplasament favorabil conditlonat nr. 21947 din 29.11.2022** : exista rețele termice in apropierea terenurilor ce au generat P.U.Z., astfel trebuie respectate conditiile prevazute in prezentul aviz.

- RAJA S.A. Constanta – **aviz de amplasament nr. 17/114938 din 06.01.2023**: conform planului de situatie anexat prezentului aviz, pe amplasamentul care a generat P.U.Z. exista un branșament de apa Dn80mmF subdimensionata si colectorul menajer DN 250mm Azb (H=1,8m)

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, coroborat cu H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferent constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Spatiile verzi nou infiintate urmeaza sa fie amenajate in functie de amplasament si de specificul investitiei cu tipurile de plante, arbori, arbusi, etc. mentionate in Anexa 2 aferenta H.C.J.C nr.152/ 22.05.2013.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fațada.

Pentru fiecare parcela se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare. In acest sens, se recomanda limitarea sigilării suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurării infiltrării apelor pluviale in terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluviala se realizeaza pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

Alte detalii referitoare la suprafate de spatii verzi raportate la functiuni se vor consulta in H.C.J.C 152/2013.

- o Constructii de invatamant (gradinite, crese, afterschool) - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna in suprafate de minim 30%

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

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

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejuriri 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 împrejuririlor va fi de 1,80.

Porțile împrejuririlor 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 împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigente 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).

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. maxim = 54%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 1.62 ADC/mp.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZRL2a – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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.

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit anexe : garaj, spatii de depozitare ;
- se admit extinderi ale spațiilor locative cu condiția respectării prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri, conform Anexa II.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto;
- 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)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate :

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insurat	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcelea de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- o clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective, si se va raporta la vecinatati.
- o 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;
- o 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;

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 însoțire a construcțiilor;

o **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

În cazul regimului de construire discontinuu - cuplat/ izolat vor fi:

- față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

• În cazul regimului de construire cuplat, noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri poate fi redusă până la 3,00 metri, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Hmaxim admisibil este 10,00 metri- P+2E

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

e) 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;

f) 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 invelitori 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;

g) 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.

h) 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.

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.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- o spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- o pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST);
- o spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- o se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- o se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- o gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejuririle laterale și posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. maxim = 45,00%
- Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **C.U.T. maxim = 1.35 ADC/mp. Teren**
 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzona echipamentelor publice dispersate se refera la serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice;
- bibliotecă / mediatecă;
- spații sociale și medicale pentru invatamanat;
- spații acoperite și descoperite pentru sport de recreere si sport de performanta, inclusiv bazine de inot.
- spații pentru cercetare, independente sau grupate cu învățământul superior;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexe;
- birouri proprii serviciilor legate de funcționarea centrului;
- săli de expoziție;
- centre de informare;
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- parcaje multietajate, subterane si la sol;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere tehnice si ateliere dedicate pentru activitati de tip workshop ori pentru activitati specifice.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se permit extinderile, intervențiile de restructurare și renovare precum și modernizare cât timp vor asigura o bună funcționare a fiecărui tip de echipament;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și RGU;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În cazul zonei de reglementare ZRE1 amplasarea clădirilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de soluția arhitecturală.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 însoțire a construcțiilor;

o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Excepție:

a) *Retragerile față de limitele laterale pot fi mai mici de 3,00 metri, respectiv 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă cu condiția de a se respecta normele de siguranța la incendii precum și a unui studiu de insorire verificat prin cerința de calitate D.*

- față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 la aliniament;
- clădirile existente care vor intra în proces de extindere și modernizare vor păstra amprenta existentă a imobilului și pentru noile extinderi se vor putea amplasa pe limitele de proprietate atâta timp cât au în vedere respectarea și asigurarea condițiilor de a respecta normele de siguranța la incendii precum și a unui studiu de insorire verificat prin cerința de calitate D.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe fiecare parcela se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei;
- în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

Conform funcțiunii specifice,

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima funcțiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- o spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,
- o parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime.

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- o imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

- o echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m, dublat de un gard viu;
- o pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. maxim = 85,00%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 3.00 ADC/mp. Teren

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZRL4- Subzona locuintelor colective medii (P+3-4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor : colective mici, medii sau mari ;
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni comerciale,

(b) morfologic:

- tipul parcelarului : rezultat din evoluția localității în timp, creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal : spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare; geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe

ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale construcții secundare – anexe)

- atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane) ;

- volumetria ; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime medie (P+3,4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș)

- spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice), discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue) ;

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- se admit extinderi ale spatiilor locative cu conditia respectarii prevederilor Ghidului de regenerare urbana a cartierelor de blocuri, conform Anexa II.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare si comerț cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile ;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se interzice introducerea in lotizarile anterioare a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- o cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- o cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- o in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
- o pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- o se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat Hmaxim admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

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 însoțire a construcțiilor;

o **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Excepție:

- o *Retragerile față de limitele laterale pot fi mai mici de 3.00 metri, respectiv 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă cu condiția de a se respecta normele de siguranță la incendii precum și a unui studiu de însoțire verificat prin cerința de calitate D.*

- o față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACESE

1) 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.

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

H_{maxim} admisibil este 15,00 metri- P+4E

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- o terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- o terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- o se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- o se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- o imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile;

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. maxim = 30,00%
- Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 1.5 ADC/mp. teren
- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - aritate teritoriale de referință		
ZRE1	15184.83	24.57%
ZRL2o	3182.68	5.12%
ZRL4	18224.43	29.55%
ZRM	8636.62	13.99%
Circulati	16,517.56	26.76%
Total	61706.02	100%

Figura 2-Bilant teritorial propus

Întocmit,
Urb. Ana Ganta



Verificat,
Urb. Florin Tanase



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 față de limitele parcelei prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitiv 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;
- *Locuințe colective* în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective medii având un regim de înălțime ce nu va depăși 15,00 metri la cornișă, de la CTA,
- *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 suprateran al construcției.

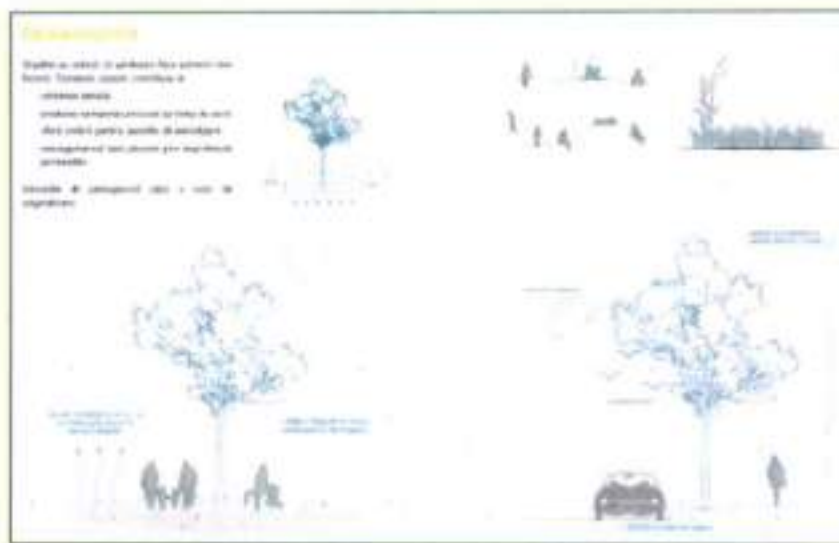


Figura 4-Exemplu de bună practică și modalități de amplasare a vegetației, destinat îmbunătățirii calității spațiului public.

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

3. iluminatul public este esențial pentru un oraș sigur, dar atunci când este îmbinat cu creativitatea, el poate deveni o atracție în sine.

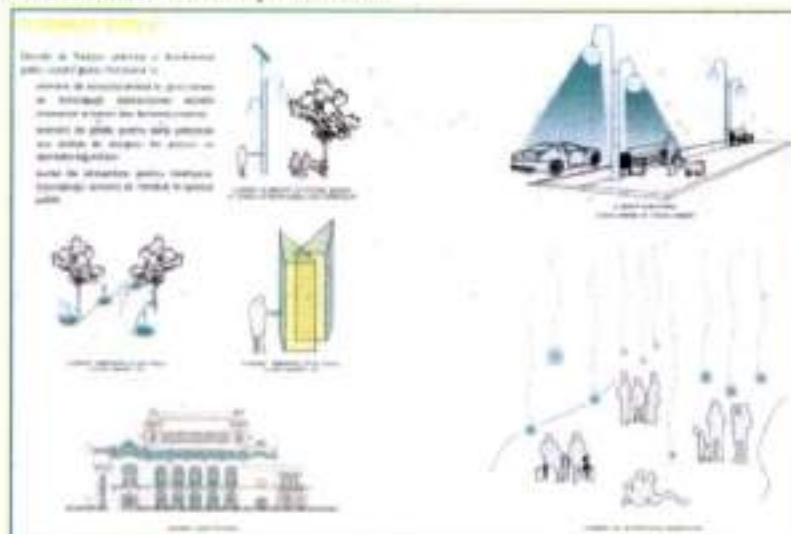


Figura 5-Exemplu de bună practică și modalități de amplasare a iluminatului public, destinat îmbunătățirii calității spațiului public.

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

4. fațadele active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.

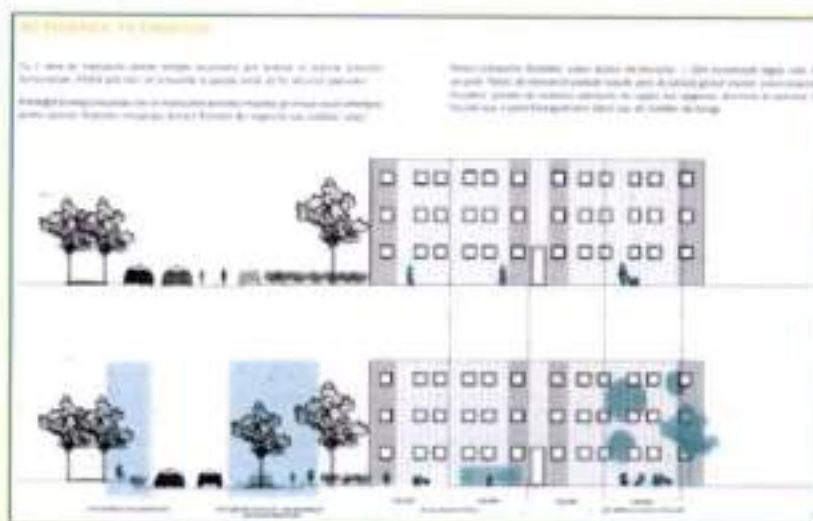


Figura 6-Exemplu de bună practică și modalități de activare a fațadelor (existent-propus), destinat îmbunătățirii calității spațiului public

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

Se poate observa că metodele prezentate, au în vedere principiile de regenerare urbană enunțate în capitolul anterior.



Figura 7-Exemplu de bună practică în vederea îmbunătățirii calității spațiului public.
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

ANALIZA MOBILITĂȚII URBANE ȘI A NEVOILOR CETĂȚENILOR DIN CARTIERELE DE BLOCURI

Realitatea orașelor din România implică, din nefericire, sufocarea trotuarelor cu mașini parcate. Adesea se pune accentul pe intervenții asupra traficului și carosabilului, se neglijează facilitățile și alternativele la automobilul propriu - transport în comun și biciclete și se ajunge la marginalizarea pietonilor.

O calitate a vieții crescută înseamnă posibilitatea de a putea merge pe jos în siguranță, pe trotuar, și de a avea acces la piste de biciclete și stații de transport în comun moderne.

Problema parcărilor este una majoră și necesită strategii elaborate de management. Acestea trebuie să includă însa și desființarea garajelor individuale, vechi și nepractice și introducerea în locul lor a parcărilor inteligente.

"Nici o stradă fără verdeață" trebuie să fie un obiectiv spre care orașul să tindă, verdeața fiind o resursă esențială pentru un oraș fericit și sănătos.

Se poate evita parcare pe trotuar prin ridicarea nivelului trotuarului sau prin instalarea elementelor de mobilier urban (bănci, stâlpi de iluminat, copaci) la marginea trotuarului. Pe străzile secundare, unde spațiul este limitat, se pot utiliza spațiile verzi neîngrijite și slab utilizate pentru a extinde trotuarul și a face loc amenajării unor locuri de parcare.

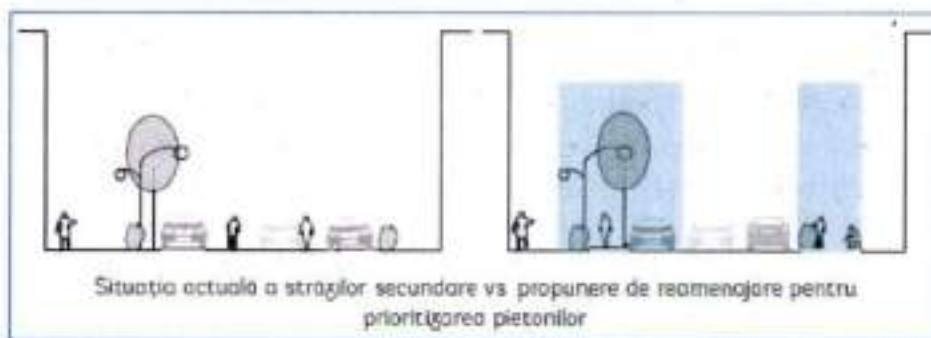


Figura 8-Exemplu de bună practică în vederea îmbunătățirii calității circulației pietonale.
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța



Figura 9-Exemplu de bună practică în vederea îmbunătățirii calității circulației pietonale.
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

Sistemele smart-parking ameliorează problema lipsei locurilor de parcare, printr-o utilizare economică a spațiului, astfel putem face loc spațiilor de socializare și agrement și în zonele de locuințe.

Garajele individuale. Însă reprezintă o utilizare ineficientă a spațiului, iar adesea ele servesc drept spații de depozitare, mașinile fiind parcate pe spațiul public.

Pentru a respecta principiul fațadelor interesante, pereții structurilor smart parking pot fi suport pentru perdele de verdeată sau picturi murale. Pereții verzi ajută la scăderea temperaturilor pe timpul verii și îmbunătățirea calității aerului, combătând efectul de insulă urbană. Picturile murale sunt un element vizual ce funcționează ca reper de orientare, suport pentru un spațiu de socializare și simbol al identității locale.

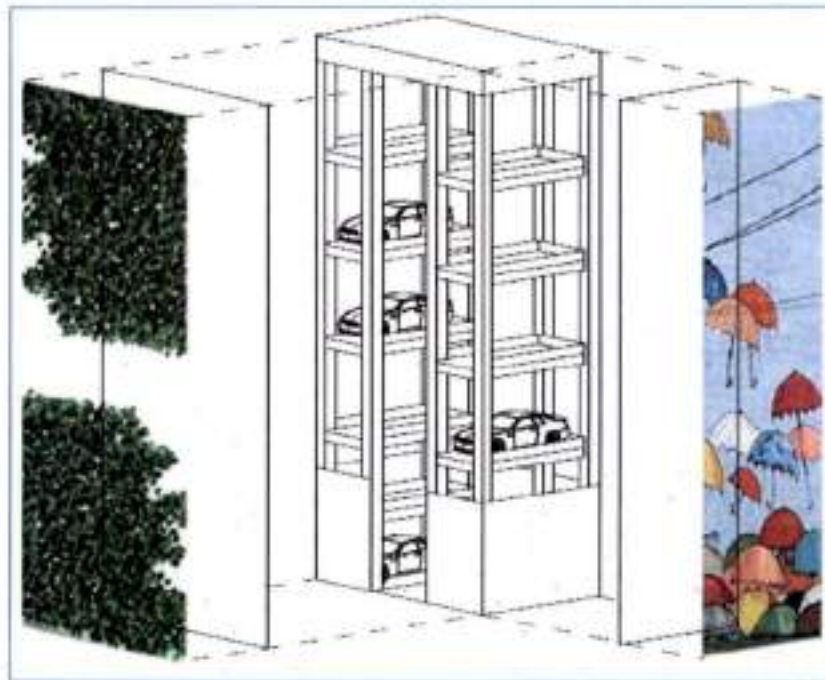


Figura 10-Exemplu de bună practică – propunere de animare a fațadelor structurilor de tip smart parking.
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

TIPURI DE INTERVENȚII POSIBILE conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța, ce au ca scop satisfacerea nevoilor utilizatorilor, așa cum a reieșit din Raportul de identificare nevoi ale cetățenilor:



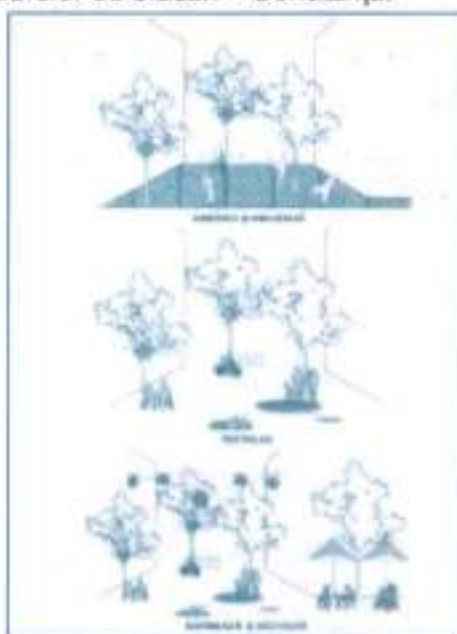
Figura 11-Paleta de intervenții posibile
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

INTERVENȚII DE ACUPUNCTURĂ URBANĂ în Cartierul Tomis III– conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța:



*Figura 12-Intervenție de acupunctură urbană
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța*

INTERVENȚII COMPLEXE PENTRU ZONE BINE DEFINITE în Cartierul Tomis III– conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța:



*Figura 13-Strategia de implementare a intervențiilor complexe
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța*

Mai departe se vor prezenta intervenții complexe posibile, parte din Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța, în zona studiată a P.U.Z. pentru care se elaborează prezentul studiu:



Figura 14-Intervenție complexă pentru zonă bine definită _varianta A
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

ANALIZA TIPURILOR DE INTERVENȚII POSIBILE ÎN CARTIERELE DE BLOCURI

În acest capitol se vor prezenta câteva idei privind modul în care clădirile de blocuri din cartiere constănțene ar putea fi transformate – conform Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța.

Propunerile conțin ilustrații grafice și scurte explicații/recomandări. Nu sunt incluse aici detalii tehnice privind aceste intervenții. Astfel de detalii ar necesita o analiză de sine stătătoare și ar trebui elaborate pentru fiecare clădire în parte, în funcție de nevoile punctuale și în funcție de viziunea de transformare a clădirii respective.

Intervențiile de transformare a clădirilor de blocuri ar trebui realizate în principal din fondurile private, ale proprietarilor sau ale firmelor interesate, dar administrația publică poate juca un rol crucial în pornirea câtorva proiecte pilot, care să ofere asociațiilor de locatari idei legate de ce este posibil.

INTERVENȚII MINIMALE:

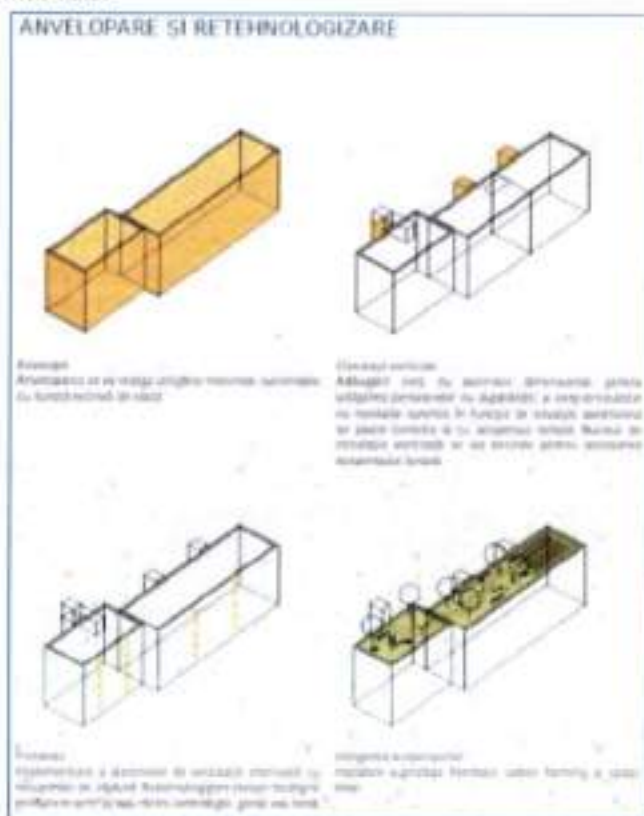


Figura 15--Intervenție minimală_varianța A

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figura 16--Rezultat posibil a fi obținut prin intervenții minimale_varianța A (existent-propus)

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

ELEMENTE PUNCTUALE

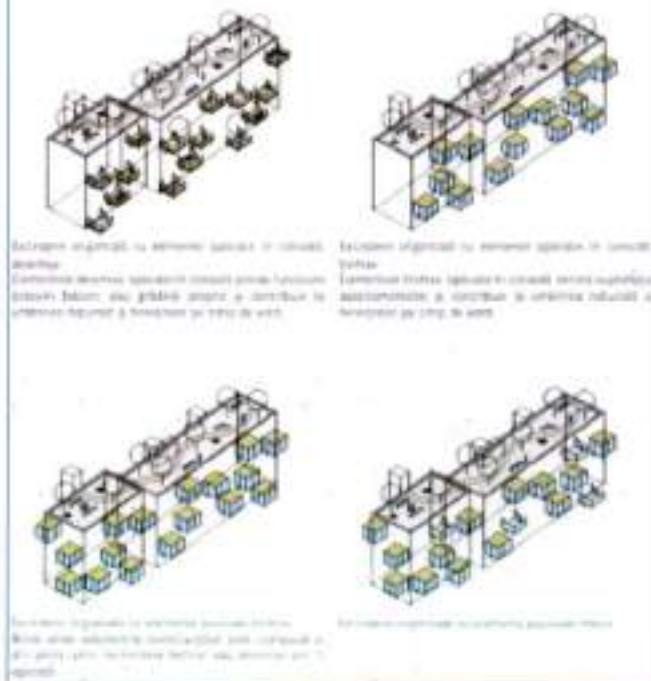


Figura 17—Extindere și Intervenții – Elemente orizontale _varianta B
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figura 18—Rezultat posibil a fi obținut prin extindere și intervenții – Elemente orizontale _varianta B(existent-propus)
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

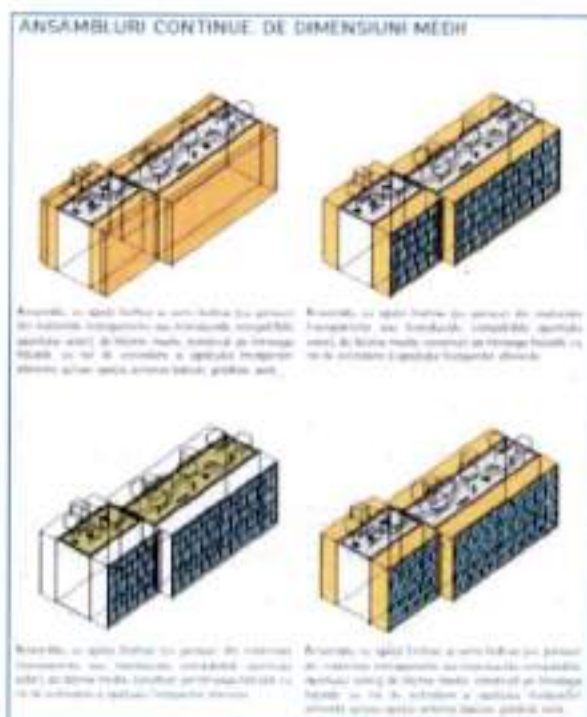


Figura 19-Extindere pe orizontală a spațiului locativ _varianta C
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

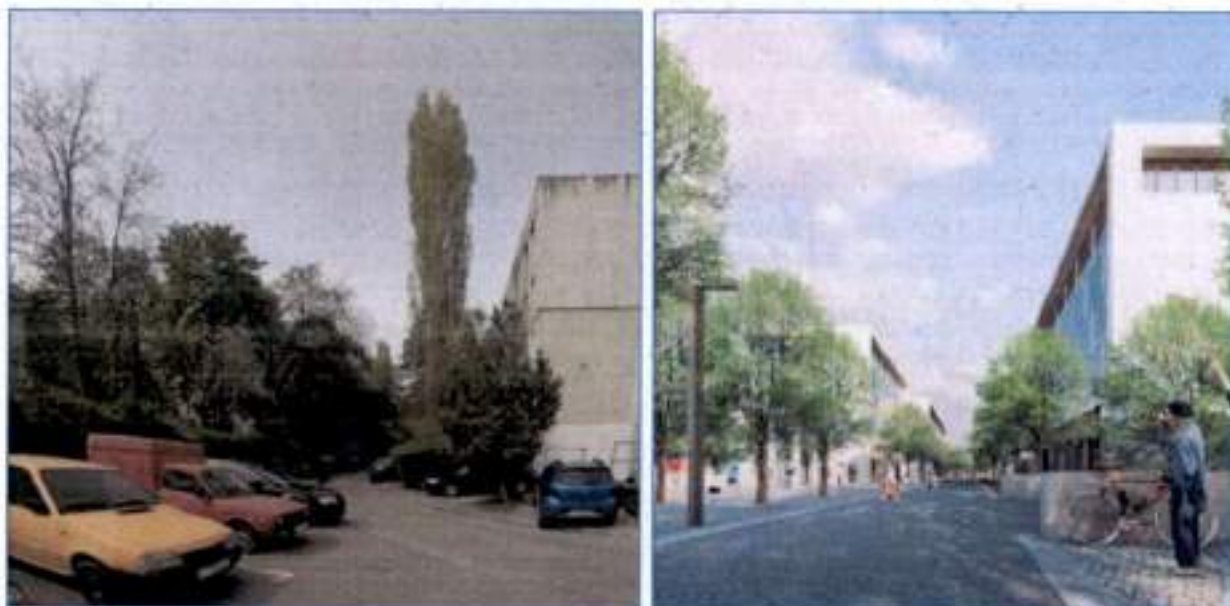


Figura 20-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe orizontală a spațiului locativ _varianta C (existent-propus)
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

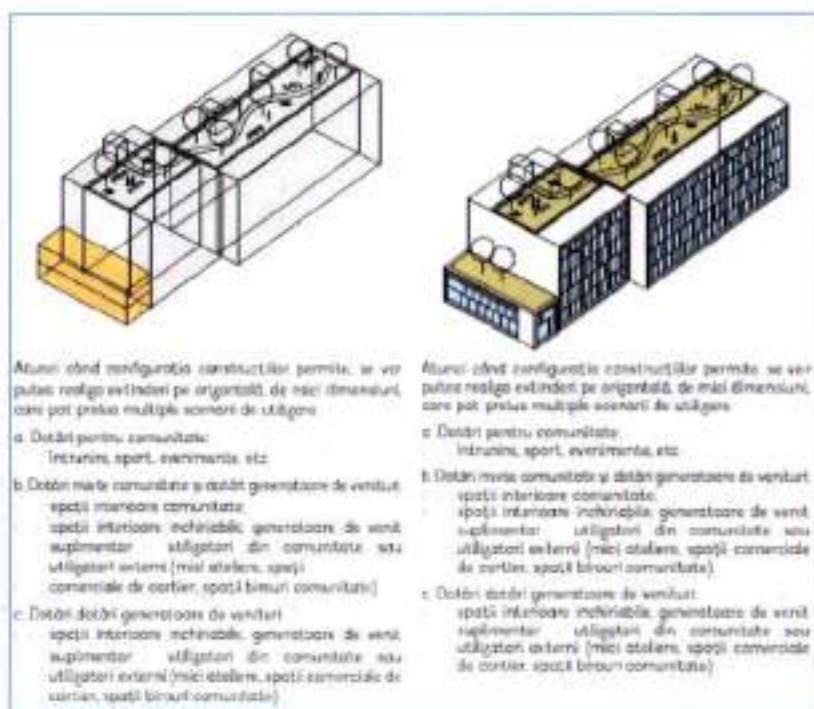


Figura 21-Extindere pe orizontală cu spații pentru utilizare comună cu/fără funcțiuni generatoare de venit _varianta D
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

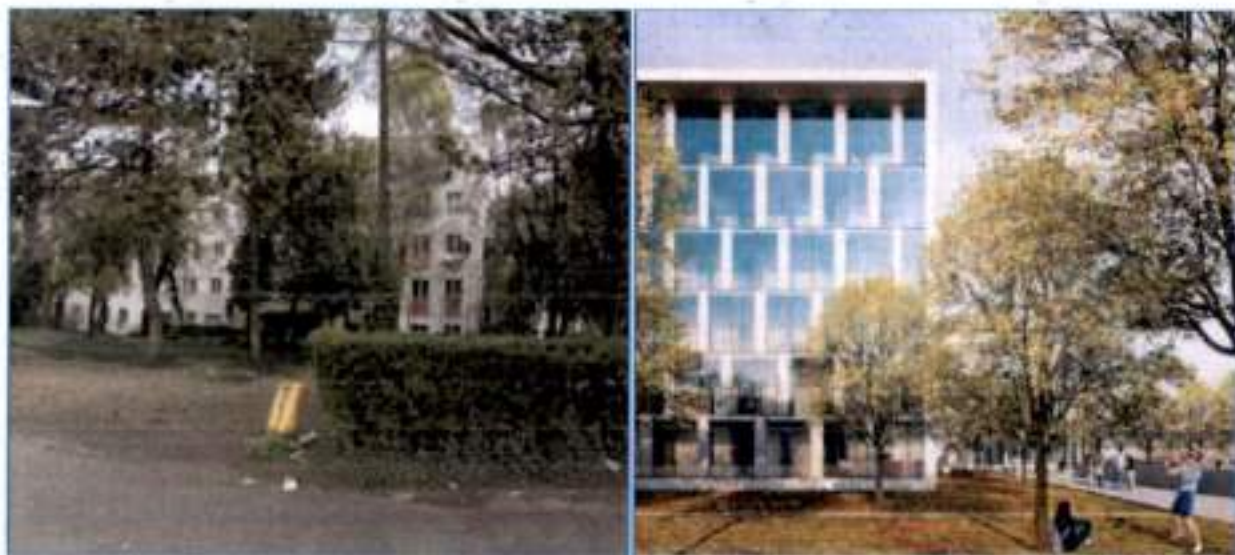


Figura 22-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe orizontală cu spații pentru utilizare comună cu/fără funcțiuni
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figura 25-Rezultat posibil a fi obținut prin extinderea pe orizontală și vertical a spațiului locative și/sau a spațiilor
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figura 26-Rezultat posibil a fi obținut prin extinderea pe orizontală și vertical a spațiului locative și/sau a spațiilor
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

ANEXA III

Culori caramida aparenta



Culori tencuiala



Culori sticla



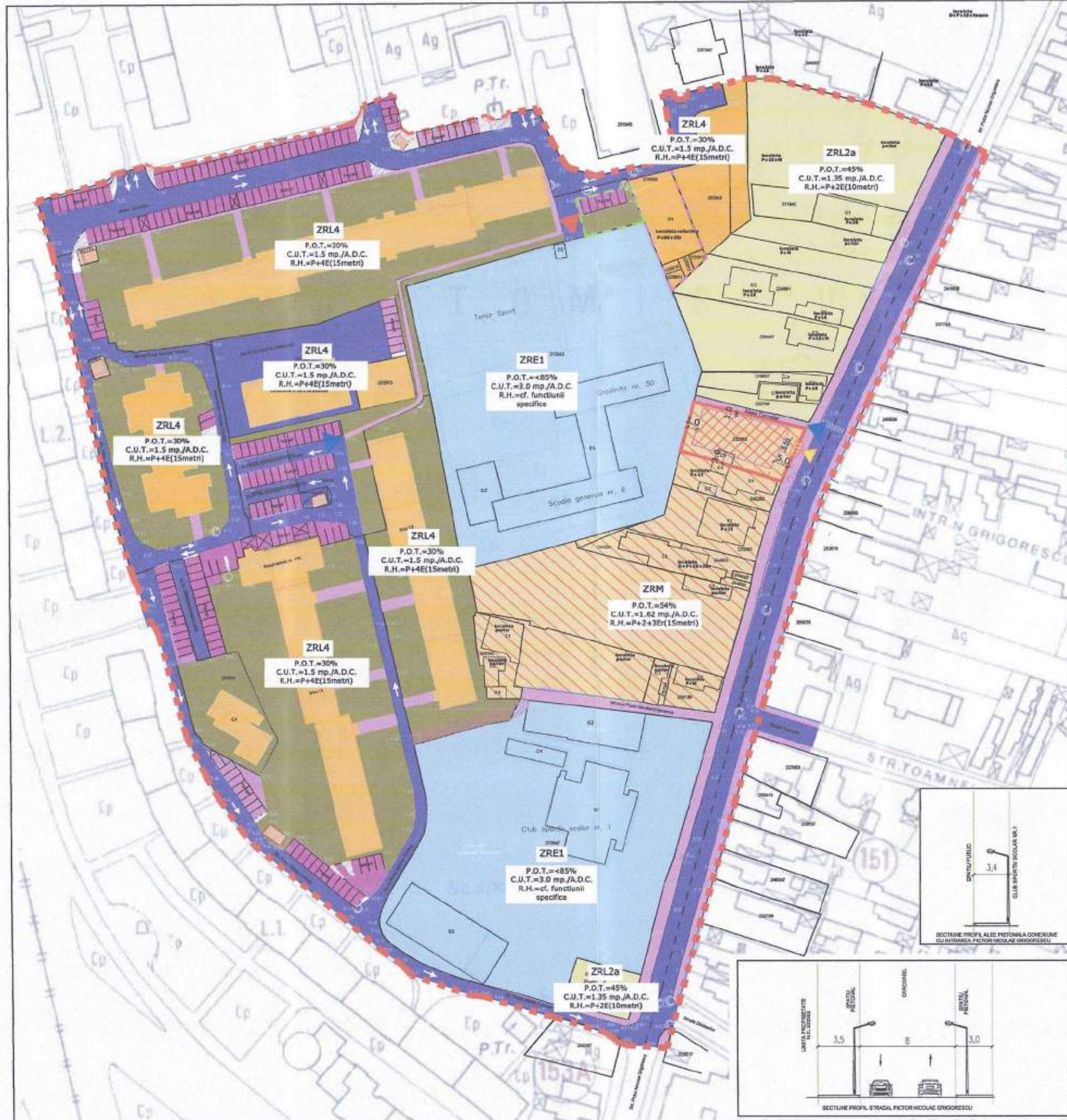
Culori tamplarie



Culori ceramica



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private, Aleea Pictor Nicolae Tonitza si Str. Stefan Luchian



- LEGENDĂ**
- Amplasament ce a generat P.U.Z. (S.= 620,00 metri patrați)
 - Limita zona propusa spre studiu P.U.Z. (S.=61705.02 mp / coa. 6.2ha.)
 - Edificabil maxim
 - U.T.R. EXISTENT (cf. P.U.G.)
 - PUD APROBAT cu HCL 359/22.06.2007
- ZONIFICARE EXISTENTA**
- Zona locuire individuala-incinte amenajate proprietati private ale persoanelor fizice/juridice
 - Zona locuire colectiva-incinte amenajate proprietati private ale persoanelor fizice/juridice
 - Zona invatamant-incinte amenajate proprietati ce apartin domeniului public
 - Suprafete de teren amenajate domeniu public atarente ansamblurilor rezidentiale colective- spatii verde
 - Panouri amenajate definate ansamblurilor rezidentiale
 - Spatii de depozitare gunoi
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
- ZONE DE REGLEMENTARE EXISTENTE**
- Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente
 - Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE**
- Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/ discontinuu in afara zonei centrale
 - Acces pe parcela
 - Acces pe parcela maxim 5m
 - Acces pietonal secundar scoala
 - Acces pietonal / auto principal scoala
 - Propunerea alee pietonale conexiune cu Intrarea Pictor Nicolae Grigorescu
 - Propunerea parcare "Inbarcari-Debarcari" alei Scoala Generala N.6

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.
137/39/16.07.2024
ARHITECT ȘEF

BLANȘ DEZONALIZARE PROFUS- unitat referentiale de referinta

ZRE1	15164.83	24.57%
ZRL2a	3162.66	5.12%
ZRL4	18224.63	29.53%
ZRM	8836.42	13.99%
Circulati	16.517.54	26.78%
Total	61706.02	100%

REPERE COORDONATE INCOM

1	286293.12	79662.931
2	286295.274	79663.183
3	286297.417	79663.435
4	286299.560	79663.687
5	286301.703	79663.939
6	286303.846	79664.191
7	286305.989	79664.443
8	286308.132	79664.695
9	286310.275	79664.947
10	286312.418	79665.199
11	286314.561	79665.451
12	286316.704	79665.703
S=620mp		
REPERE COORDONATE ZONA STUDIATA		
13	286291.722	79662.479
14	286293.865	79662.731
15	286296.008	79662.983
16	286298.151	79663.235
17	286300.294	79663.487
18	286302.437	79663.739
19	286304.580	79663.991
20	286306.723	79664.243
21	286308.866	79664.495
22	286311.009	79664.747
23	286313.152	79664.999
24	286315.295	79665.251
25	286317.438	79665.503
26	286319.581	79665.755
27	286321.724	79666.007
28	286323.867	79666.259
29	286326.010	79666.511
30	286328.153	79666.763
31	286330.296	79667.015
32	286332.439	79667.267
33	286334.582	79667.519
34	286336.725	79667.771
35	286338.868	79668.023
36	286341.011	79668.275
37	286343.154	79668.527
38	286345.297	79668.779
S=2807mp		

In cadrul zonei de studiu propuse se identifica trei zone de reglementare, conform P.U.G. Mun. Constanta si anume:

- ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE;
- ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE;
- ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE;

Pe intreaga suprafata propusa spre studiu P.U.Z. de 6.2 hectare, se propun urmatoarele zone de reglementare:

ZRM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCTII IN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU IN AFARA ZONEI CENTRALE;

UTILIZARI ADMISE
locuire individuala, locuire colectiva, comert de proximitate, sediu firma, afterschool, gradinita, crese, localii ingrijire persoane varstnice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
- P+2E-3E (16,10 metri)
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC / mp teren * 100)
- POT maxim = 54%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC / mp teren)
- CUT maxim = 1.62

ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE
ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE
ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE;

Imobilul ce a generat P.U.Z. este inregistrat in Cartea funciara nr. 232362 (nr. CF vechi 51688) a U.A.T. Constanta si apartine lui Damianos Janeet conform contractului de vanzare-cumparare identificat prin nr. de incheiere nr. 2830 din 22.10.2018.

Imobilul este situat in Constanta, strada Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22, judet Constanta, compus din teren in suprafata de 610,00 metri patrați (iar din masuratori de 620,00 metri patrați) si o magazie (C1), cu o suprafata construita la sol de 21,00 metri patrați, identificata cu nr. cadastral 232362-C1.

Investitia ce a generat documentatia presupune realizarea unei gradinite ce ar completa fondul construit existent, ar completa parcelarul din punct de vedere functional, avand in vedere tendintele de dezvoltare ale zonei si tinand cont de vecinatati.

In zona studiata functiunile predominante existente sunt locuirea si cele din domeniul educatiei (scoala I-VIII, club sportiv scolar, etc.).

Suprafete de teren neamenajate domeniu public/ privat identificate pe plan, nu pot primi functiuni in cadrul acestei documentatii intrucat acestea fac parte din suprafete de teren mai mare si pentru o reglementare coerenta este necesara studierea in intregime a acestor suprafete. De asemenea aceste suprafete identificate pe plan sunt zone de recar, circulatii apartinane cu vegetatie spontana aferente zonelor de locuit colective.

PLAN INCADRARE IN TEREN_0 C.P. I.



PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT



STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO ANASTASIU S.R.L. Calea Bucuresti nr. 100, Sector 1, Bucuresti Tel: 0744 200 000		Pr. nr.: 45/2018	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/1000
Sef proiect Proiectant	WWW.JANEET_PROIECT DAN.DIMITRIANA	[Signature]	Format A2
Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Camiliei, Aleea cadastrelor, Str. Pictor Nicolae Grigorescu si Str. Pictor Stefan Luchian		Faza: PUZ	
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE		Planşa nr.1 U-03.0	
Data: 07/2024			

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.