

ANUNT CONSULTARE PRIVIND ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL TERENURI NR.CAD.220329 SI 220240,conform aviz de oportunitate nr.118278/2023

ARGUMENTARE:OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA TERENURILOR STUDIASTE ,ORGANIZAREA TRAMEI STRADALE SI A PARCAJELOR DIN ZONA DE STUDIU CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE, REGLEMENTAREA SPATIILOR VERZI DIN ZONA DE STUDIU,INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE

INITIATOR: PIRA CARMEN,PIRA CODREAN LUCIAN

ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,URB.MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND ETAPA DE CONSULTARE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 23.09.2024-18.10.2024

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS

prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 2,CAMERA 212, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta,la Centrul de Informare Cetateni,din incinta City Park Mall-Bd.Al.Lapusneanu nr.116C - **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE**

ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE.INITIATORUL /ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE -SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI CONSTANTA, BD.TOMIS 51,IN DATA DE 10.10.2024,INTRE ORELE 11.00-12.00

-RASPUNSURILE LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VOR FI COMUNICATE IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUN.CONSTANTA

-PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:INSPECTOR SIMINA STAICULESCU,ADRESA:PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA,CAM. 212

-DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU
email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

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

-etapa elaborarii propunerilor:23.09.2024-18.10.2024

-dezbateri publice:10.10.2024,orele 11.00-12.00

-comunicarea rezultatelor:19.10.2024-29.10.2024

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: CIACIU VASILE, PIRA CARMEN, PIRA CODREAN LUCIAN
Initiator: PIRA CARMEN, PIRA CODREAN LUCIAN
Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
Data elaborarii: SEPTEMBRIE 2021

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

- Articolul 1 – Definitie si scop
- Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

CAPITOLUL 2-REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 –ZONE DE REGLEMENTARE

- Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

- Articolul4 - Zone protejate

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 5-Utilizari admise
- Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari
- Articolul 7-Utilizari interzise

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

- Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor
- Articolul9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Articolul10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare
- Articolul 11-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Articolul12- Circulatii si accesuri
- Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor
- Articolul 14 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor
- Articolul15-Aspectul exterior al cladirilor
- Articolul16- Conditii de echipare edilitara
- Articolul17- Spatii libere si plantate
- Articolul18- Imprejmuiiri

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului
- Articolul 20-Coeфициent maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL 11 - INTRAREA IN VIGOARE

- Articolul 21 – Intrarea in vigoare

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- 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
- 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
- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 405/2023
- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafețele minime de spații verzi în județul Constanța
- HCLM nr. 105/2021 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definiție și scop

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 pe întreaga suprafață a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele PUZ.

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

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

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

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

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament.

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

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

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului, in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

CAPITOLUL 2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Se vor respecta conditiile si restrictiile prevazute in toate avizele de utilitati obtinute prin certificatul de urbanism, parte integranta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.

Se vor respecta retragerile fata de aliniamentul terenurilor aprobate prin acest PUZ.

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Astfel, pentru drumurile aflate in zona de studiu, alinierea constructiilor, accesul auto si pietonal la loturi sunt stabilite in plansa de reglementari.

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

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care

respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesurile carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normelor și standardelor specifice, de pe străzile existente și menținute în zona de studiu.

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscul de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi dimensionate conform destinației lor, respectiv acces incintă, evacuare, etc...

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform HCL 180/2022.

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

Se vor respecta toate restricțiile, condițiile și zonele de protecție impuse în avizele de utilități, parte componentă a acestui PUZ.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale rețelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de rețele, respectiv 17,5 metri pe fiecare parte a liniei electrice aeriene de 110KV și 5 metri pe fiecare parte a axului conductei de transport namol administrată de SC RAJA SA și care se va preda Primăriei Municipiului Constanța spre a fi integrată în Patrimoniul Public al Unității teritoriale administrative Teritoriale, cu destinația de drum public.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcelare este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, poziția față de caile de comunicare și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Parcelatele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zona, vor respecta condițiile minime prevăzute prin planul de parcelare propus (suprafața minimă 150mp pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

locuintele insiruite si 200mp pentru locuinte cuplate sau izolate, front minim la stradă 8metri pentru locuinte insiruite si 12metri pentru locuinte cuplate sau izolate, acces la trama stradală prevăzută). Nu se admit parcelări care ar genera suprafețe de teren destinate executării de construcții, spații verzi sau străzi cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute prin planul de parcelare propus, cu excepția dezmembrărilor pentru echipare tehnico-edilitară, după caz. (post de transformare, etc).

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

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Se admit operatiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

CAPITOLUL 9-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de constructie va contine obligatia mentierii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform HCJC 152/2013.

Imprejmuirile vor fi realizate conform reglementarilor aprobate in prezentul regulament. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba doar in cazul santierelor de constructii (organizarilor de santier).

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

- **ZRM1**-Zona mixta locuinte colective P+5E cu functiuni ce permit accesul publicului conform unui program de functionare la parter (birouri, spatii comerciale, servicii, alimentatie publica)
- **ZRM2**-Zona mixta locuinte colective P+5E, invatamant, dotari de cartier, spatii comerciale, servicii
- **ZRL1**-Zona locuinte individuale P+2E si functiuni complementare, birouri profesii liberale
- **ZRL2**-Zona locuinte colective P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, comert, alimentatie publica la parter
- **ZRV**-Zona de reglementare spatii verzi, parcuri, plantatii de aliniament
- **ZRI**-Zona de reglementare retele edilitare si echipamente instalatii

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

Zona studiata prin PUZ se incadreaza in sit arheologic Necropola orasului antic Tomis cod LMI CT-I-s-A-02555, conform aviz Ministerul Culturii nr.705/2023.

În urma diagnosticului efectuat pe terenul situat în Constanța, nr. cad. 220240 și 220329 s-au identificat trei situri arheologice, delimitate conform planșei de reglementari urbanistice. Pe baza celor de mai sus și în conformitate cu legislația în vigoare privind protecția patrimoniului arheologic, următoarele propuneri se integrează în RLU:

- Documentațiile la faza DTAC în perimetrul studiat vor fi însoțite în mod obligatoriu de avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța;

-Se va efectua cercetarea arheologica preventivă la intervenții în subsol în perimetrele siturilor arheologice identificate;

-Se va asigura supravegherea arheologica pentru intervențiile în subsol în zonele de protecție stabilite pentru fiecare sit în parte în faza autorizatiei de construire a imobilelor reglementate prin acest PUZ.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranța ale rețelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de rețele, respectiv 17,5 metri pe fiecare parte a liniei electrice aeriene de 110KV și 5 metri pe fiecare parte a axului conductei de transport namol administrată de SC RAJA SA și care se va preda Primăriei Municipiului Constanța spre a fi integrată în Patrimoniul Public al Unității teritoriale administrativ Teritoriale, cu destinația de drum public.

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află în extravilan, la limita cu **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

Zona studiată este o zonă cu terenuri agricole situate exact la limita cu intravilanul municipiului Constanța, în imediată apropiere a bd. Madrid și bd. Aurel Vlaicu.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este situată la limita cu intravilanul, lângă o zonă mixtă, formată din imobile de locuințe colective, centre comerciale mari, zone de servicii. Amplasamentul este la intersecția cu strada A propusă prin PUZ Aurel Vlaicu. În prezent, infrastructura rutieră și utilitățile se află chiar la limita cu terenul nostru studiat, urmând a fi asfaltate străzile, marile conform studiilor de circulație și extinse utilitățile, ulterior obținerii hotărârii de aprobare a acestui PUZ.

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

- **ZRM1**-locuințe colective P+5E cu funcțiuni ce permit accesul publicului conform unui program de funcționare la parter (birouri, spații comerciale, servicii și dotări de cartier (sali fitness, coafor, cosmetica, xerox, agenții turism, cabinete medicale), alimentație publică)
- **ZRM2**-locuințe colective P+5E, învățământ, spații comerciale, servicii și dotări de cartier (sali fitness, coafor, cosmetica, xerox, agenții turism, cabinete medicale, alimentație publică, etc...), birouri profesii liberale în incinta locuințelor
- **ZRL1**-locuințe individuale P+2E și funcțiuni complementare, birouri profesii liberale
- **ZRL2**-locuințe colective P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, comerț, alimentație publică la parterul clădirilor
- **ZRV**-spații verzi, parcuri, plantații de aliniament, locuri de joacă, terenuri de sport
- **ZRI**-rețele edilitare și echipamente instalatii

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

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

-se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale

-suprafata desfasurata totala aferenta functiunii de locuire colectiva va fi maxim 80% din suprafata totala desfasurata propusa in zona de reglementare ZRM1

• **ZRM2**-se admit zone de parcaje la parterul cladirilor, vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,

-se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.)

-suprafata desfasurata totala aferenta functiunii de locuire colectiva va fi maxim 80% din suprafata totala desfasurata propusa in zona de reglementare ZRM2

-se admit imobile cu functiunea de invatamant (gradinita, scoala primara, after-school)) si la nivelurile superioare parterului, daca aceasta functiune ocupa integral tot imobilul si nu este combinata cu alte functiuni ce nu sunt complementare acestora

-suprafata minima desfasurata aferenta functiunii de invatamant (gradinita, scoala primara, after-school) va fi de minim 5% din suprafata desfasurata totala aferenta ZRM2

-se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat

-se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;

• **ZRL1**-se admit birouri profesii liberale

-se admit locuri de parcare si garaje de la limita proprietatilor spre strazile propuse, cu conditia integrarii arhitecturii acestora in arhitectura cladirilor principale si incadrarea in indicatorii maxim admisi pe zona de studiu

-se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat

-se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;

• **ZRL2**-la parterul tuturor constructiilor vor fi doar functiuni publice de tip birouri profesii liberale, servicii, comert, alimentatie publica

-se admit birouri profesii liberale la toate etajele cladirilor

-se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat

-se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;

• **ZRV**-se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii spectacole, biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert,

- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a parcului.

- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii

-se va tine cont de restrictiile aferente zonelor de protectie si siguranta aferente retelelor aeriene ale liniilor electrice

-se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat

-se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;

• **ZRI**-se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere necesare conform legislatiei pentru functiunile admise.

Articolul 7-Utilizari interzise

- **ZRM1**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRM2**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRL1**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRL2**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRV**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
-se va tine cont de restrictiile aferente zonelor de protectie si siguranta aferente retelelor aeriene ale liniilor electrice
- **ZRI**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

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

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

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

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, poziția față de caile de comunicare și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Parcellele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zona, vor respecta condițiile minimale prevăzute prin planul de parcelare propus (suprafața minimă 150mp pentru locuințele înșiruite și 200mp pentru locuințe cuplate sau izolate, front minim la stradă 8metri pentru locuințe înșiruite și cele cuplate din careul XXII și 12metri pentru alte locuințe cuplate sau izolate în afara celor din careul XXII, acces la trama stradală prevăzută).

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

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 echiparii tehnico-edilitare necesare;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament
- Dimensiuni minime:
 - **ZRM1**-deschidere la strada minim 20metri si suprafata teren minim 1000mp
 - **ZRM2**-deschidere la strada minim 20metri si suprafata teren minim 1000mp
 - **ZRL1**-deschidere la strada minim 8m si suprafata teren minim 150mp
 - **ZRL2**-deschidere la strada minim 15m si suprafata teren minim 500mp
 - **ZRV**-suprafata teren minim 1000mp
 - **ZRI**-se constituie intr-o singura parcela intreaga zona de reglementare ZRI,urmand a putea fi dezmembrate din ea doar echipamentele si suprafetele de teren ce se cedeaza distribuitorilor de retele

Se admit operatiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

Circulatiile auto,pietonale si parcajele se vor dezmembra pe etape,conform planului de actiune.Initial se vor dezmembra strazile ce sunt prevazute a fi cedate catre municipalitate,ulterior se vor dezmembra restul strazilor,loturile aferente spatiilor verzi,loturile aferente echipamentelor edilitare si retelelor de utilitati,loturile destinate parcajelor situate de-a lungul sau in dreptul circulatiilor.

Conform careurilor numerotate prin PUZ I-XXIV,ulterior dezmembrarii loturilor de mai sus,se vor realiza dezmembrarile aferente zonelor de reglementare propuse pentru construire astfel:

-careurile I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,X,IX,XXIV vor fi dezmembrate in cate o parcela pentru fiecare careu,urmand ca in urma receptionarii lucrarilor autorizate ulterior,sa se dezmembreze constructiile rezultate conform legislatiei in vigoare la acel moment;

- careul XI se va dezmembra in 23 loturi
- careul XII se va dezmembra in 6 loturi
- careul XIII se va dezmembra in 23 loturi
- careul XIV se va dezmembra in 23 loturi
- careul XV se va dezmembra in 16 loturi
- careul XVI se va dezmembra in 21 loturi
- careul XVII se va dezmembra in 23 loturi
- careul XVIII se va dezmembra in 17 loturi
- careul XIX se va dezmembra in 16 loturi
- careul XX se va dezmembra in 17 loturi
- careul XXI se va dezmembra in 17 loturi
- careul XXII se va dezmembra in 2 loturi
- careul XXIII se va dezmembra in 17 loturi

Deoarece prin acest PUZ s-au prevazut si etapele lotizarii terenurilor aferente infrastructurii, precum si lotizarile necesare construirii in ZRM1,ZRM2,ZRL1,ZRV si ZRI,dezmembrarile ulterioare acestui PUZ nu vor necesita intocmirea altor PUZ-uri.

Pentru zonele ZRM1,ZRM2,ZRL1,ZRV si ZRI adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu 12 metri;pentru ZRL2 adancimea parcelei sa fie minim 8metri,aceasta fiind tipologia reglementata a parcelelor situate in aceasta zona de reglementare.Daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii,se va urmari exproprierea intregii parcele.In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In sensul prezentului regulament,aliniamentul terenului este considerat atat cel dinspre circulatiile ce vor fi cedate domeniului Public al Municipiului Constanta,respectiv strada cu profil stradal S2,strada A cu profil S1,cat si spre circulatiile ce vor ramane in domeniul privat,respectiv strazile cu profile stradale S3,S4,S5,S6 si parcajele situate de-a lungul acestora sau perpendicular pe acestea.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- **ZRM1**-distanța fata de aliniamentul propus este de minim 10metri de la strada A si de minim 5metri fata de aliniamentele la celelalte strazi.In zona de retragere de 5metri dintre constructii

si aliniament se vor putea realiza rampe auto,trepte de acces in cladiri,elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse,elemente de signalistica publicitara.In zona retragerilor de 10metri dintre constructii si aliniamentul de la str.A se vor putea realiza lucrari edilitare,statii transport calatori,signalistica publicitara,elemente decorative si de iluminat ale fatadelor,trepte de acces in cladiri.

- **ZRM2**-distanța fata de aliniamentul propus este de minim 3metri fata de aliniamentele la celelalte strazi.In zona retragerii de 3metri dintre cladiri si aliniament se vor putea realiza rampe auto, trepte de acces in cladiri,elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse,elemente de signalistica publicitara.
- **ZRL1**-distanța fata de aliniamentul propus va fi de minim 3metri si maxim 5metri pentru etaje si minim 5metri pentru parter,cu exceptia loturilor din careu lotizare XIX,ce au deschidere si la profilul stradal S5,ce se vor putea amplasa pe limita de proprietate dinspre aliniamentul cu profil stradal S5,avand fatade tratate arhitectural si nu fatade tip calcan.Se vor putea amenaja parcaje in subsol sau demisol,cu conditia pastrarii retragerilor minime si maxime aprobate pentru subsolul/demisolul propus.
Se pot amplasa in retragerea dintre cladirile propuse si aliniament pergole pentru parcajele ce se pot amplasa la exterior, avand o inaltime maxima de 3metri.
- **ZRL2**-cladirile propuse se vor amplasa pe aliniamentul terenului ,conform plansei de reglementari propuse.Se admite depasirea alinamentului pe o adancime de maxim 1metru de la limita parcelei pentru amplasarea de balcoane,logii,ancadramente,elemente signalistica publicitara,iluminat fatada de la o inaltime minima de 3,5metri fata de limita terenului amenajat,considerat la intrarea principala in cladiri.
- **ZRV**-se pot amplasa cladiri pe limitele aliniamentului sau retrase,in functie de specificul amenajarii peisagere propuse in zona de studiu si cu respectarea distantelor de siguranta si de protectie fata de retelele edilitare existente.
- **ZRI**-constructiile propuse supraterane se vor amplasa la o distanta de minim 5metri fata de aliniamentul parcelei,cu exceptia echipamentelor si instalatiilor,ce se pot amplasa de la aliniament.In zona de retragere de 5metri dintre constructii si aliniament se vor putea realiza rampe auto,trepte de acces ,elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse,elemente de signalistica publicitara.

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

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

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

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

Cladirile se vor dispune fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014,astfel:

- **ZRM1**-distanța minima a cladirilor propuse pe o parcela fata de limitele laterale si posterioare fata de parcelele invecinate va fi de minim 1/3 din inaltimea cladirii pentru fatadele cu ferestre si conform codului civil pentru fatadele fara ferestre,de tip calcan.
- **ZRM2**-distanța minima a cladirilor propuse pe o parcela fata de limitele laterale si posterioare fata de parcelele invecinate va fi de minim 1/3 din inaltimea cladirii pentru fatadele cu ferestre si conform codului civil pentru fatadele fara ferestre,de tip calcan.
- **ZRL1**-cladirile propuse vor fi amplasate pe limitele laterale ale terenurilor,fiind o lotizare de tip insiruit(pentru careurile de lotizari XI,XII,XIII,XIV,XV,XVI,XVII,XXIII,XXI,XX,XIX,XVIII) sau cuplat(XXII),iar distanta fata de limita posterioara va fi de minim 3metri,nefiind necesare acordurile vecinilor pentru construirea pe limita de proprietate in cazul acestor lotizari.Pe limitele de proprietate laterale ale lotizarilor de locuinte insiruite si cuplate vor exista fatade tip calcan,fara ferestre sau luminatoare amplasate la limita terenului,ce vor necesita doar construirea in regim alipit de calcanul respectiv a constructiilor viitoare direct invecinate.
In conditiile alipirii mai multor terenuri,astfel incat sa se alcatuiasca parcele cu latime minima ce permite construirea izolata sau cuplata pentru toate careurile lotizarilor din ZRL1,este permisa

construirea izolata sau cuplata in conditiile in care nu raman vizibile dinspre aliniamentul terenului calcane ale constructiilor invecinate. In conditiile indeplinirii conditiilor de construire izolata sau cuplata pentru loturile din ZRL1, constructiile propuse vor trebui sa aiba retrageri laterale si posterioara fata de constructiile direct invecinate de minim 3metri fata de limitele proprietatii. **Fatadele constructiile aflate la limitele de proprietate dintre ZRL1 si ZRL2 vor fi tratate arhitectural ca si fatadele dinspre strazi.**

- **ZRL2**-cladirile propuse se vor putea amplasa pe limitele laterale, se vor putea amplasa retrase sau pe limita posterioara, cu respectarea Codului Civil in cazul loturilor de locuinte din ZRL1 si pe limita de proprietate in cazul zonelor de parcaje sau circulatii auto si pietonale, precum si cu respectarea unei adancimi a frontului construit de maxim 8metri de la aliniamentul terenului la strada principala propusa prin PUZ (profil stradal S2 conform plansa de reglementari PUZ). **Intre cladirile ce vor fi construite in ZRL2 si limitele loturilor de teren din ZRL1, unde zonele de reglementare sunt lipite, se vor pastra intre limitele ZRL1 si constructiile propuse in ZRL2 alei pietonale de minim 1,5metri latime.**
- **ZRV**-se pot amplasa cladiri pe limitele laterale si posterioare sau retrase, in functie de specificul amenajarii peisagere propuse in zona de studiu, cu respectarea Codului Civil si cu respectarea distantelor de siguranta si de protectie fata de retelele edilitare existente.
- **ZRI**-echipamentele propuse supraterane se vor amplasa la o distanta de minim 1metru fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei din aceasta zona de reglementare
 - distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

Autorizare executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte **ZR**, respectandu-se distantele minime din Codul Civil, cu exceptia orientarii spre zone de parcare, circulatii auto si pietonale.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Este permisa amplasarea mai multor constructii pe aceeași parcela cu urmatoarele conditii:

- distanta intre corpurile diferite de cladiri de pe același lot va fi egala sau mai mare cu media inaltimeilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,0** metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate daca nu sunt accese auto in cladire pe acea fatada, daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente
- distanta se poate reduce la jumătate si fata de constructii tip pergola, tip foisor, terasa acoperita avand inaltime maxim 2,5metri, in ZRL1
- se pot alipi la calcan corpurile diferite de cladiri de pe același lot propuse cu fatade fara ferestre pe zonele unde se realizeaza alipirea;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila, inclusiv pentru situatiile de interventie de urgenta
- se vor respecta conditiile de insorire si nivel zgomot prevazute de OMS 119/2014.

Articolul 12 – Circulatii si accesuri

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.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura

accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, din acest motiv, propunându-se circulații de utilitate publică pentru riverani și vizitatorii acestora, pentru mașinile de intervenție și mașinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privată a acestora.

Pentru locuințele unifamiliale, din ZRL1, accesul auto la fiecare lot propus va avea minim 3 metri lățime și maxim 6 metri lățime, pentru a permite accesul a maxim două autoturisme pe fiecare lot. Toate celelalte zone de reglementare vor avea asigurat cel puțin un acces auto la fiecare lot.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietre 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.

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

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Drumurile propuse în incinta PUZ ului studiat vor avea raza de racordare în dreptul carosabilului de 6 metri.

Articolul 13 - Parcaje

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

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute.
- în parcaje amenajate de către investitor adiacent construcțiilor propuse, proiectate astfel încât să existe vizibilitate pentru conducătorii auto

Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța HC.L. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament;

Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, trotuarelor, spațiilor verzi, pistelor de bicicliști.

Parcajele amplasate de-a lungul circulațiilor ce vor fi cedate domeniului public al Municipiului Constanța, vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nefiind cedate prin PUZ către domeniul public sau privat al Municipiului Constanța.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

· ZRM1

-regimul de înălțime minim P+4E(20,05m)-maxim P+5E(24,55m)

-înălțimea minimă a fost calculată astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat până la cota 0.00 a parterului, parterul maxim 5,5 metri înălțime din finit+etaje 1,2,3,4 maxim 3,2 metri înălțime din finit în finit+atic maxim 1,3 metri înălțime din finit

-înălțimea maximă a fost calculată astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat până la cota 0,00 a parterului, parterul maxim 6,3 metri înălțime din finit în finit, etajele 1,2,3,4,5 fiecare având maxim 3,3 metri înălțime din finit în finit, aticul peste ultimul etaj maxim 1,3 metru înălțime din finit.

· ZRM2

-regimul de înălțime minim P+4E(20,05m)-maxim P+5E(24,55m)

-înălțimea minimă a fost calculată astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat PANA LA COTA 0.00 a parterului, parterul maxim 5,5 metri înălțime din finit+etaje 1,2,3,4 maxim 3,2 metri înălțime din finit în finit+atic maxim 1,3 metri înălțime din finit

-inaltimea maxima a fost calculata astfel:0,45metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului,parterul maxim 6,3metri inaltime din finit in finit,etajele 1,2,3,4,5 fiecare avand maxim 3,3metri inaltime din finit in finit,aticul peste ultimul etaj maxim 1,3metru inaltime din finit.

• **ZRL1**

-regimul de inaltime minim P+2E(11m)-maxim P+2E(12m)

-inaltimea minima a fost calculata astfel:0,5metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului,parter,etaj 1,etaj 2 au fiecare 3,2m inaltime nivel,atic 0,9metri inaltime din finit

-inaltime maxima a fost calculata astfel:0,5metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului,parter,etaj 1,etaj,2 au fiecare maxim 3,4m inaltime,atic maxim 1,3metru inaltime din finit.

• **ZRL2**

§ regimul de inaltime minim P+2E(12,65m)-maxim P+3E(16,15m)

-inaltimea minima a fost calculata astfel:0,45metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0.00 a parterului,parterul 4,5metri inaltime din finit+etaje 1,2 au fiecare 3,2metri inaltime din finit in finit+atic maxim 1,3metri inaltime din finit

-inaltimea maxima a fost calculata astfel:0,45metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului,parterul maxim 4,5metri inaltime din finit in finit,etajele 1,2,3 fiecare avand maxim 3,3metri inaltime din finit in finit,aticul peste ultimul etaj maxim 1,3metru inaltime din finit.

• **ZRV**

§ regimul de inaltime maxim P(6m)

• **ZRI**

§ regimul de inaltime maxim -P maxim 5metri de la limita terenului amenajat pentru constructii,cu posibilitatea depasirii acestei inaltimei pentru amplasarea de echipamente si antene,pana la 15metri inaltime.

Se considera cota terenului amenajat cota terenului amenajat din deptul accesului principal in cladire. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

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

Este permisa realizarea de mezanin,in conditiile incadrarii in CUT maxim admis pe fiecare zona de studiu.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului,precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

-arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al 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,caramidă 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 urbana 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 în vigoare la data aprobării PUZ
- acoperirea construcțiilor se va realiza cu acoperisuri tip terasă
- pentru finisajele fatadelor și pentru mobilierul urban se vor folosi culori din gama alb, gri, bej
- este permisă folosirea de culori saturate, doar pentru marcarea unor accente, fără a depăși 15% din suprafața totală a fiecărei fațade pentru care se folosesc
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea construcțiilor sau anexelor
- se permit placajele din piatră naturală, materiale compozite, cărămida aparentă în culori naturale
- alegerea culorilor fatadelor construcțiilor va ține seama de clădirile învecinate deja realizate, pe măsura ce se construiește ansamblul rezidențial
- toate elementele fatadelor construcțiilor, anexelor și împrejurimilor vor fi corelate din punct de vedere cromatic
- se interzic golurile de ferestre și uși în forme atipice (triunghi, cerc, etc...)
- nu se permit închiderile balcoanelor și teraselor dacă acest lucru nu a fost reglementat în autorizațiile de construcție inițiale ale imobilelor
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuar, încastate în fatada sau în ghearele de instalații, astfel încât să nu afecteze aspectul arhitectural al construcțiilor
- se interzice amplasarea aparatelor de climatizare pe fațadele principale, vizibile dinspre circulațiile auto și pietonale, dacă nu sunt mascate cu tablă perforată sau alte materiale în aceeași culoare cu finisajul fațadei pe acea zonă
- cromatica împrejurimilor și finisajele folosite vor fi asemănătoare cu cele utilizate pentru construcțiile edificate pe fiecare parcelă
- sunt interzise înscrisurile publicitare realizate prin vopsirea fatadelor sau împrejurimilor
- este permisă montarea firmelor publicitare cu respectarea HCL 105/2021

Articolul 16 – Condiții de echipare edilitară

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea 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. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau se propun soluții tehnice viabile.

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele. Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale rețelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de rețele (SC RAJA SA) și legislației în vigoare (ORDIN 239/2019-NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice).

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Se va asigura evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuar, incastate in fatada sau in ghelele de instalatii, astfel incat sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor.

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

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

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

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

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

Articolul 17- Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.*

Pe limitele laterale ale zonei reglementate inspre spre terenul avand nr.cadastral 220833 amplasat la sud-est si terenul proprietate privata dinspre nord-vest se vor amenaja pe o distanta de minim 1metru de la limitele laterale ale terenurilor ce au generat PUZ catre acesti vecini spatii verzi de protectie, cu vegetatie mica, medie si inalta, amenajate pe pamant vegetal, iar spre limita posterioara a terenurilor ce au generat acest PUZ, spre canalul de irigatii, se va amenaja spatiu verde cu rol de protectie de-a lungul drumului propus, pe o latime de minim 0,8metri (profil stradal S3 conform plansa reglementari anexa PUZ).

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

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

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare.

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

Se vor prevedea perdele verzi de protecție în zonele de protecție ale rețelelor, conform legislației specifice.

Se va respecta un procent de spațiu verde realizat pe sol natural echivalent cu minim 10% din suprafața terenului pentru fiecare zonă de reglementare propusă.

Articolul 18- Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, pentru ZRL1 și ZRI este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac spre strazi de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada. Imprejmuirile vor fi realizate astfel incat sa se incadreze in aspectul general al zonei, in aceeasi gama de culori aferenta constructiilor.

Înălțimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80m spre strada si 2,00 m pe celelalte laturi ale terenurilor. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Pentru ZRM1, ZRM 2, ZRL2 este recomandata evitarea realizarii imprejmuirilor. In cazul in care totusi se decide realizarea acestora, sunt permise imprejmuiri permeabile sau tip gard viu, avand o inaltime de maxim 1,5metri inaltime.

Este obligatorie imprejmuirea locurilor de joaca si terenurilor destinate activitatilor cu copii.

Este obligatorie imprejmuirea terenurilor de sport. Pentru acestea se poate realiza o imprejmuire permeabila, dublata de gard viu, avand maxim 5metri inaltime.

Pentru toate zonele de reglementare 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) și a materialelor ușor inflamabile.

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

- **ZRM1**
§ POT maxim 70%
- **ZRM2**
§ POT maxim 70%
- **ZRL1**
§ POT maxim 45%
- **ZRL2**
§ POT maxim 70%
- **ZRV**
§ POT maxim 10%
- **ZRI**
§ POT maxim -50%

Articolul 20-Coeфициent maxim de utilizare a terenului

- **ZRM1**
§ CUT maxim 2,8
- **ZRM2**
§ CUT maxim 2,8
- **ZRL1**
§ CUT maxim 1,35
- **ZRL2**
§ CUT maxim 2,8
- **ZRV**
§ CUT maxim 0,1
- **ZRI**
§ CUT maxim -0,5

CAPITOLUL 11- INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 - Intrarea in vigoare

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Constanța.

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

Intocmit,
Urb.Marculescu Roxana

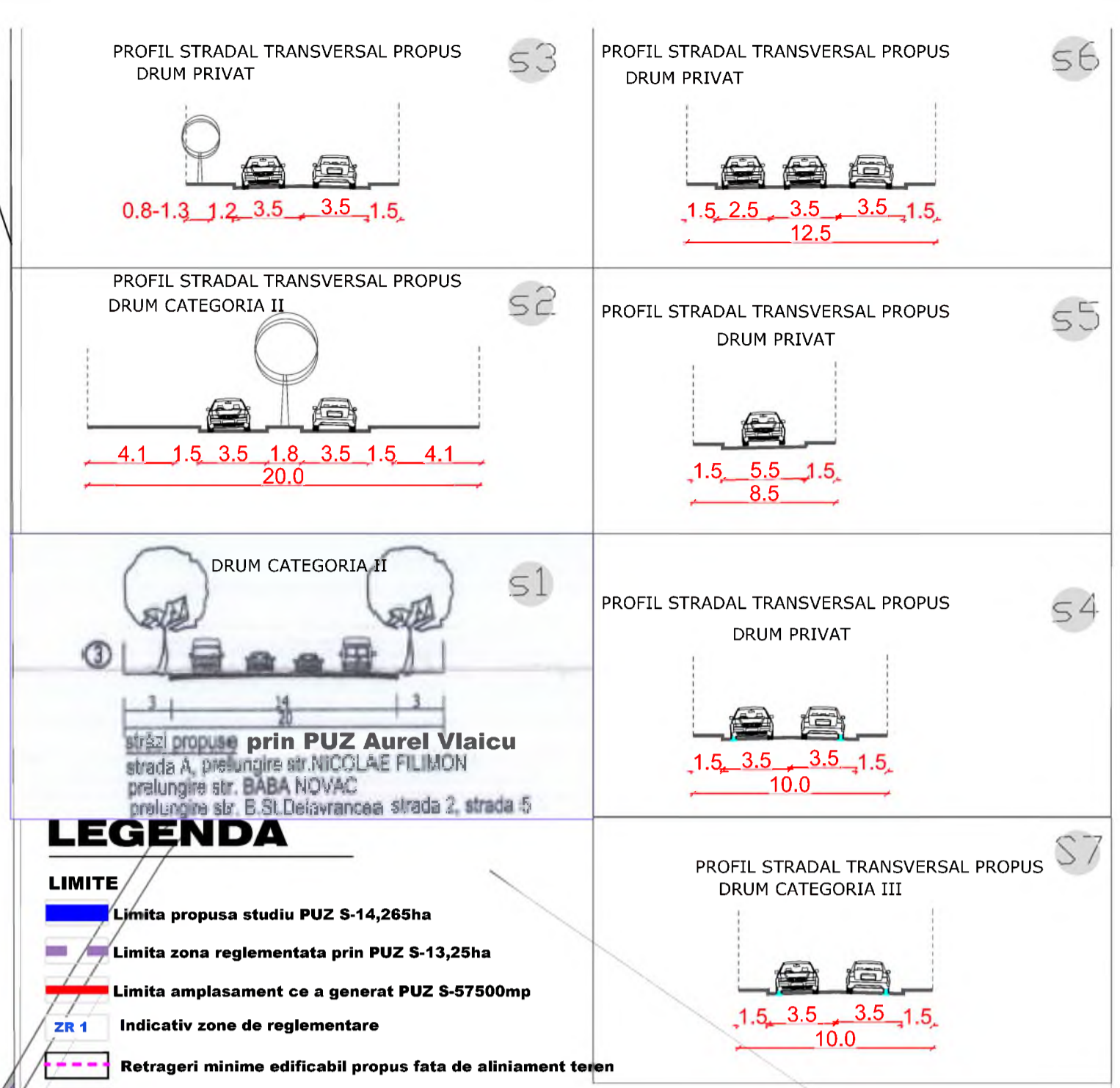


Inventar de coordonate
Sistem de coordonate Stereografic 1970
Parcela (3)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	306833.820 787725.230	26.902
2	306852.000 787745.060	37.769
3	306875.710 787774.460	47.032
4	306908.290 787808.380	499.253
5	306537.800 788143.030	16.641
6	306523.920 788133.850	30.401
7	306498.170 788117.690	37.575
8	306465.770 788098.660	32.225
9	306437.490 788083.210	2.623
10	306435.190 788081.950	31.149
11	306407.440 788067.800	24.003
12	306385.520 788058.020	90.262
13	306301.270 788025.630	587.444
14	306737.210 787631.870	27.655
15	306756.680 787651.510	52.605
16	306796.050 787686.420	38.679
17	306823.340 787713.810	15.500

S(3)=132500.56mp P=1597.719m

Legenda:
 56.44 - punct de cota
 - stalp de inalta tensiune



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita propusa studiului PUZ S-14,265ha
 - Limita zona reglementata prin PUZ S-13,25ha
 - Limita amplasament ce a generat PUZ S-57500mp
- ZR 1** Indicativ zone de reglementare
- Retrageri minime edificabil propus fata de aliniament teren
 - Limite zone de reglementare propuse
 - Limite situri arheologice existente in zona reglementata prin PUZ
 - Careii lotizari zone reglementare propuse prin PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Locuinte individuale P+2E si functiuni complementare, birouri profesii liberale
 - Locuinte colective P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, spatii comerciale si alimentatie publica la parter
 - Locuinte colective P+5E, spatii comerciale, servicii, invatamant si dotari de cartier
 - Locuinte colective P+5E cu functiuni publice la parter, birouri, spatii comerciale si servicii
 - Spatii verzi amenajate, parcuri, terenuri de sport
 - Instalati, retele edilitare, constructii retele edilitare parter
 - Spatii verzi de aliniament si de protectie
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii pietonale ocazional carosabile pentru riverani, vizitatori si masini interventie
 - Piste ciclisti
 - Parcaje propuse
 - Acces auto in incinta
 - Acces pietonal in incinta
 - Fisii teren non edificabil rezervate pentru amenajare scurgeri pluviale drumuri, statii transport in comun
- RETELE EDILITARE**
- Zona protectie LEA
 - Zona protectie retea transport namol
 - Retea transport namol
 - LEA 110kv existenta

UTR	S constructa	S verde	S alei, parcaje extensie	S total
ZRL1	17336.77mp(45%)	11667.8mp(30%)	9631.5mp(25%)	38636mp(100%)
ZRL2	5208.4mp(70%)	1488.4mp(20%)	744.2mp(10%)	7442mp(100%)
ZRM1	1565mp(70%)	3355.5mp(15%)	3355.5mp(15%)	22370mp(100%)
ZRM2	8077.4mp(70%)	2307.7mp(20%)	1153.9mp(10%)	11539mp(100%)
ZRI	394mp(50%)	315.2mp(40%)	78.8mp(10%)	788mp(100%)
ZRV	517.3mp(10%)	4443mp(85%)	517.3mp(10%)	5173mp(100%)
ZONA CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, PISTE BICICLETE, PARCAJE				41832.8mp(100%)
PLANTATI ALINIAMENT				4727.4mp(100%)
TOTAL	47194MP(85.6%)	27892MP(51.4%)	57414MP(153.4%)	132500mp(100%)

Terenul reglementat prin PUZ(13.25ha) a fost propus a se incadra in sãna zone de reglementare:

- ZRM1-Zona mixta locuinte colective P+5E cu functiuni publice la parter, birouri, spatii comerciale, servicii
- Functiuni admise locuinte colective P+5E cu functiuni publice la parter, birouri, spatii comerciale, servicii
- Sistem cabanerie medicale, alimentatie publica, etc.
- Indicatori urbanistici maximi aprobat:
- regimul de inaltime minim P+4E(20.05m)-maxim P+5E(24.55m)
- POT maxim 70%
- CUT maxim 2,8

ZRM2-Zona mixta locuinte colective P+5E, invatamant, dotari de cartier, spatii comerciale, servicii

- Functiuni admise locuinte colective P+5E, invatamant, spatii comerciale, servicii
- publice, etc., birouri profesii liberale in incinta locuintelor cu accesul vecinilor
- Indicatori urbanistici maximi aprobat:
- regimul de inaltime minim P+4E(20.05m)-maxim P+5E(24.55m)
- POT maxim 70%
- CUT maxim 2,8

ZRL1-Zona locuinte individuale P+2E si functiuni complementare, birouri profesii liberale

- Functiuni admise locuinte individuale P+2E si functiuni complementare, birouri profesii liberale
- Indicatori urbanistici maximi aprobat:
- regimul de inaltime minim P+2E(11m)-maxim P+2E(12m)
- POT maxim 45%
- CUT maxim 1,35

ZRL2-Zona locuinte colective P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, comerț, alimentatie publica la parter

- Functiuni admise locuinte colective P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, comerț, alimentatie publica la parter
- Indicatori urbanistici maximi aprobat:
- regimul de inaltime minim P+2E(12.65m)-maxim P+3E(16,15m)
- POT maxim 70%
- CUT maxim 2,8

ZRV-Zona de reglementare spatii verzi, parcuri, plantatii de aliniament

- Functiuni admise spatii verzi, parcuri, plantatii de aliniament, locuinte colective
- Indicatori urbanistici maximi aprobat:
- regimul de inaltime maxim P(6m)
- POT maxim 10%
- CUT maxim 0,1

ZRZ-Zona de reglementare retele edilitare si echipamente instalati

- Functiuni admise retele edilitare si echipamente instalati
- Indicatori urbanistici maximi aprobat:
- regimul de inaltime maxim P
- POT maxim -50%
- CUT maxim -0,5

Se vor respecta restrictiile stabilite pentru zonele de protectie si de siguranta ale retelelor edilitare existente in zona de studiu, conform avizelor date de autoritati. Minim 21% din suprafata totala a terenurilor subulate prin PUZ va fi amenajata cu spatii verzi plantate la sol respectiv 27892mp. Se va respecta legislatia in vigoare la momentul intocmirii PUZ respectiv HG nr 201/2006 si HCL 152/2015, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru toate loturile ce vor fi construite conform reglementarilor prezentei PUZ.

Ing. Jiru Stere
(semnatura si stampila)
Data: 13.12.2022

SERIA B NR.5045-
CATEGORIA A
2023.01.13 18:05:05
+02'00'

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
PIRA CARMEN PIRA CODREAN LUCIAN
GACIU VASILE

PROIECTANT URBANISTIC:
URB ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
URB ROXANA MARCULESCU

DESENAT:
URB ROXANA MARCULESCU

PROIECTANT GENERAL:
S.C. EAST ATELIER SRL

PROIECTANT CIRCULATII:
ING. MOCAN DAN

STUDIU GEOTEHNIC:
P.F.A. GHELMETCI ION

LUCRARI CADASTRU
ING. STERE JIRU

VERIFICATORI:

NR. PROIECT: 9
FAZA: AO
DATA: 13 SEPTEMBRE 2021
REVIZIE:

OBSERVATI:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA:
PARTELA AS93/3A, NR. CAD. 220240,
CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE SI
ZONIFICARE FUNCTIONALA

SCARA PLAN:
1:1000

NUMAR PLAN:
U-03