

# PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, JUDETUL CONSTANTA

Data anuntului : 07.10.2024

## ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU ZONIFICARE, DIVERSIFICARE FUNCTIONALA, REGIM DE INALTIME, AFERENTE REGLEMENTARILOR  
DIN P.U.G. APROBAT CU H.C.L. NR. 653/1999, PRELUNGIT CU H.C.L. 429/2018

**AMPLASAMENT** Municipiul Constanta, Str. Biruintei, nr.62-64, Lot 1 si Lot 2 Jud. Constanța  
**nr. cadastral 243398**

**INITIATOR** : S.C. NEW DOBROGEA TURISM S.R.L.

**ELABORATOR** : S.C. ED COM'96 S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN CONSTANTA PRIN E-MAIL – primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POSTA ROMANA**

LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM.212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116C, IN PERIOADA 07.09.2024 - 31.10.2024.

**SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA** VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 24.10.2024, INTRE ORELE 10:00-11:00 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU E-MAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

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

**DATE DE CONTACT ELABORATOR** : S.C. ED COM'96 S.R.L. 0740356368 e-mail: office.edcom@gmail.com

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM h.c.l. nr. 322/2016 privind aprobarea regulamentului de informare si consultare a PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:**

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 07.10.2024 – 31.10.2024
- DEZBATERE PUBLICA: 24.10.2024 INTRE ORELE 10:00 – 11:00
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 01.11.2024 – 10.11.2024

## **VOLUMUL 2**

# **REGULAMENT DE URBANISM**

**aferent**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DELIMITATA DE  
STR. SOVEJA, STR. BABA NOVAC,  
STR. BIRUINȚEI ȘI STR. STEAGULUI,**

Mai 2024

## CUPRINS

<b>PARTEA I</b>	<b>DISPOZITII GENERALE</b>
Capitolul 1	Rolul RLU
Capitolul 2	Baza legală a elaborării
Capitolul 3	Domeniul de aplicare
<b>PARTEA II</b>	<b>REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR</b>
Capitolul 4	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
Capitolul 5	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
Capitolul 6	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Capitolul 7	Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii
Capitolul 8	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
Capitolul 9	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor
Capitolul 10	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri
<b>PARTEA III</b>	<b>ZONIFICAREA FUNCTIONALA</b>
<b>PARTEA IV</b>	<b>PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE</b>
<b>Secțiunea I</b>	<b>Caracterul zonei</b>
	1. Funcțiunea dominantă;
	2. Funcțiuni complementare.
<b>Secțiunea II</b>	<b>Utilizare funcțională</b>
	1. Utilizări permise
	2. Utilizări permise cu condiționări (interdicții temporare)
	3. Utilizări interzise (interdicții permanente)

<b>Secțiunea III</b>	<b>Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor</b>
1.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
2.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
3.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
4.	Reguli cu privire la înălțimea clădirilor
5.	Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor
6.	Reguli cu privire la echiparea edilitară
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi
8.	Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor
<b>Secțiunea IV</b>	<b>Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului</b>
1.	Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului
2.	Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului

**PARTEA I  
DISPOZITII GENERALE**

**Capitolul 1 Rolul RLU**

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- (3) Prezentul PUZ si RLU aferent nu au drept scop intrarea in legalitate a lucrarilor de constructii fara autorizatie de construire sau care nu respecta autorizatiile de construire

**Capitolul 2 Baza legală a elaborării**

- Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
  - Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
  - Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
  - Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
  - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
  - Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
  - Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
  - Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
  - HG nr. 445/2009, 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. 81/26.03.2013
  - HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța.
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe

<b>Capitolul 3</b>	<b>Domeniul de aplicare</b>
--------------------	-----------------------------

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – **“PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DELIMITATA DE STR. SOVEJA, STR. BABA NOVAC, STR. BIRUINȚEI ȘI STR. STEAGULUI, – MUN. CONSTANTA ”** se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita zonei studiate**,
- (2) Amplasamentul care a generat PUZ in suprafata totala de **499mp**, avand categoria de folosinta “curti constructii” este situat in intravilanul municipiului Constanta, pe strada Biruintei nr. 62-Buruintei nr. 64 lot 1 și lot 2.
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (4) 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.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- (6) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale 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, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (7) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al MUN. CONSTANTA, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde urmatoarea zona de reglementare: ZRL4 – subzona locuintelor colective medii (P+3-4E) situate in zone preponderent rezidentiale
- (8) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se explicita, se detaliaza si se modifica conform prevederilor legale in vigoare, prevederile cu caracter de reglementare ale PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr429/31.10.2018, stabilindu-se zona de reglementare in limita zonei studiate:

## **L2-subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate in ansambluri rezidentiale**

### **PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **Capitolul 4 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

##### **4.1 Terenuri agricole in extravilan**

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.
- (2) Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

##### **4.2 Terenuri agricole in intravilan**

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ se afla terenuri avand categoria de folosinta curti-construcții.

##### **4.3 Suprafete impadurite**

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

##### **4.4 Resursele subsolului**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

- (2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

##### **4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice**

- (1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarie si de captare a apelor.

- (2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

##### **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

- (2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

##### **4.7 Zone construite protejate**

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

- (2) Conform Certificatului de urbanism nr. 1991/18.07.2023, zona studiata prin PUZ este zona protejata conform L.M.I., aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015 – Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-, A-02555, nr. Crt.15

## Capitolul 5: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

**5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale,** probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

**5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**5.3. Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

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

**5.6. Lucrări de utilitate publică.** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii, cu respectarea prevederilor art. 18, alin. (2<sup>1</sup>) al HGR nr. 525/1996, actualizată.

**5.7. 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 HCLM nr. 260/11.11.2010.

## Capitolul 6: Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### 6.1 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conform Ord. MS 119/2014, Ord. MS 994/2018);

(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte,



se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conform Ord.MS 119/2014, Ord.MS 994/2018).

## **6.2 Amplasarea fata de drumuri publice**

(1) În limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi existente din intravilanul Mun. Constanta, respectiv strada Soveja, strada Baba Novac, strada Biruintei și strada Steagului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor față de strazile existente se va face cu respectarea retragerilor prevăzute față de limitele de proprietate precizate în prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

## **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente**

(1) În limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se află cai navigabile.

## **6.4 Amplasarea fata de cai ferate**

(1) În limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se află cai ferate.

## **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**

(1) În limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se află aeroporturi.

## **6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

(1) Zona studiată nu se află în vecinătatea fasiei de protecție a frontierei de stat.

## **6.7 Amplasarea fata de aliniament**

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(3) În fasia non-aedificandi dintre aliniament și retragerea clădirilor de la aliniament, marcată pe planul U05-Reglementări urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, platforme, construcții subterane, construcții și amenajări tehnico-edilitare, spații plantate amenajate peisagistic.

## **6.8 Amplasarea in interiorul parcelei**

(1) Amplasarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă, distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor,* pentru fiecare zonă de reglementare

(2) Condițiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

## **Capitolul 7: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

### **7.1 Accesuri carosabile**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Accesurile carosabile pentru parcelele existente in limita zonei studiate se vor asigura din strazile existente, respectiv strada Soveja, strada Baba Novac, strada Biruintei si strada Steagului.

### **7.2 Accesuri pietonale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

## **Capitolul 8: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

### **8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.

(2) In vecinatatea amplasamentului exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica si gaze naturale si termoficare, iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.

(3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

## **8.2 Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau în condițiile convenite cu detinatorii de utilități.
- (2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de rețele, lucrările de marire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natură ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuială sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.
- (6) 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.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, 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.

## **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- (1) Rețelele de apă, de canalizare menajeră/pluvială, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel sau în proprietatea detinatorilor de utilități.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

**Capitolul 9 : Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

## 9.1 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- (3) Se admit operatiuni de divizare a parcelelor numai pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, cu respectarea legislatiei in vigoare.
- (4) Se admit operatiuni de comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

## 9.2 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*
- (2) In sensul prezentului Regulament, inaltimea maxima admisa la atic exprimata in metri si numar de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) sau streasina.

## 9.3 Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- (3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana etc.
  - (a) Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii.
  - (b) Volumetria este un paramentru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei.
  - (c) Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

## Capitolul 10: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

### 10.1 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- (2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul regulamentului aprobat prin **HCL 113/2017**, cu modificarile si completarile ulterioare .
- (3) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

### 10.2 Spatii verzi

- (1) Suprafata minima de spatii plantate este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

### 10.3 Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.
- (2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

**PARTEA III**

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

L-zona locuinte

LC – subzona locuinte colective

**L2- subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate in ansambluri rezidentiale**

**PARTEA IV**

**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

**L2**

**subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate in ansambluri rezidentiale**

**SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI**

**1. Funcțiunea dominantă;**

Zona de reglementare **L2** studiata prin prezentul PUZ, este delimitata prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta de strazile: Soveja, strada Baba Novac, Biruintei si Steagului

Zona se caracterizeaza prin functiunea dominanta de locuire colectiva cu regim mic de inaltime (P+3-4E). Caracterul zonei se menține

**2. Funcțiuni complementare.**

**CONDITIONARI PRIMARE**

Pentru parcelele existente construite, se mentin situatiile existente pe teren/conditiile autorizate pe baza unei Autorizatii de construire, iar modificarile ulterioare ce necesita autorizare conform Legii 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, se vor supune prevederilor prezentului Regulament.

In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp si/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp si/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare sunt egalati sau depasiti de constructiile existente, se admit lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara si lucrari de supraetajare numai in limita CUT maxim admis si a RH maxim admis.

## MASURI SI RECOMANDARI

Se recomanda alipirea parcelelor existente care nu se incadreaza in prevederile art.6-  
Caracteristici ale parcelelor, in vederea generarii unui parcelar urban regulat care sa  
indeplineasca conditiile optime de construire.

## SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

### 1-UTILIZARI PERMISE

- locuire colectiva
- centru educational, invatamant prescolar si scolar, cresa
- sanatate (cabinete medicale, farmacii, centru de recuperare medicala, laborator analize medicale
- sedii de birouri, servicii bancare, filiale bancare, societati de asigurari
- sali de antrenament pentru diverse sporturi
- locuinte individuale si colective in proprietate privata
- servicii comerciale , alimentatie publica
- parcaje la sol si in spatii construite
- locuri de joaca pentru copii

### 2- UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- sunt admise spatii amenajate la parterul cladirilor pentru comert, servicii, dispensare, crese, farmacii, in conditiile asigurarii accesului separat si cu acordul asociatilor de proprietari.
- este admisa conversia functionala a unor apartamente pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina), indiferent de nivelul la care se afla, in limita a 10% din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul vecinilor limitrofi.

### 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 vizibile din circulatiile publice;
- 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.

## **SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR**

### **1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

-pentru parcelele existente construite se mentin caracteristicile (suprafete, forme, dimeniuni) existente si se admit lucrari de reparatii, consolidari, extinderi, modernizari si lucrari de imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului admise

-pentru parcelele existente construite al caror POT existent este mai mare decat cel admis, se mentin caracteristicile (suprafete, forme, dimeniuni) existente si se admit lucrari de reparatii, consolidari, supraetajari in limita CUT maxim admis si a Rh maxim admis, modernizari si lucrari de imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

### **2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **2.1 Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- construcțiile vor fi amplasate la aliniament,
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,20 m de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4 m pe verticală de la cota trotuarului amenajat.

#### **2.2 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- cladirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanta minima de 4.0 metri;
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a ale parcelei la o distanta minima de 4.0 metri;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);

#### **2.3 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit, iar POT si CUT nu sunt depasite
- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare



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

### **3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **3.1 Circulații și accese**

- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate  
- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește accesurile la parcele

#### **3.2 Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice existente sau propuse  
- autorizarea executării de construcții se emite numai dacă se asigură realizarea numărului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017 cu modificările și completările ulterioare  
- numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Constanța – HCL nr. 113/2017 cu modificările și completările ulterioare

### **4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor**

- regimul maxim de înălțime admis este **P+3-4E**  
- înălțimea maximă admisă la atic este **H = 15 metri. Înălțimea maximă admisă la atic** este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, pe mijlocul acesteia și se măsoară de la cota terenului amenajat până la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) sau streasina.  
- înălțimea maximă admisă este **H max = 15 metri. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor** se măsoară de la cota terenului amenajat până la punctul cel mai înalt al construcției  
- este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

### **5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor**

- 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;  
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora (arhitectura minimalistă, rațională și funcționalistă) și nu depreciază aspectul general al zonei  
- autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje

- culorile admise la fatadele vizibile din domeniul public sunt pastelate
- calcanele vizibile din spatiul public se vor trata / masca arhitectural prin grija investitorului
- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii etc
- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa cu materiale durabile, minerale si naturale sau sarpanta cu panat maximum 30%

## **6. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- pe strazile din zona reglementata exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.
- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor - exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013
- suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- fiecare parcela va avea o suprafata minima de spatiu plantat la sol de minimum 10% din suprafata

- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

## **8. Reguli cu privire la împrejurirea terenurilor**

- Imprejmuire terenului va avea inaltimea de maxim **2,20 metri** din care un soclu opac de **0.50 metri** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;

## **SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

$POT_{\text{maxim}} = 30\%$  (mp AC/mp teren)

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

$CUT_{\text{maxim}} = 1,5$  (mp ACD/mp teren)

Coordonator Urbanism

Arh. Al Costandache

Intocmit

C .Aarh. R. Ungureanu

# PLAN TOPOGRAFIC SUPT AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata 17334 mp	Adresa imobilului Zona studiata este delimitata la nord de str. Steagului, la est de str. Biruintei, la sud str. Baba Novac, la vest de str. Soveja, si cuprinde imobilul cu IF: 243398 situat in Mun. Constanta, str. Biruintei, nr. 62-64, Lot 1, Lot 2.
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) CONSTANTA	

## INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA PENTRU PUZ

Sistem de proiectie stereografic 1970

Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975

Nr. Pct	X (m)	Y (m)
1	789700.287	789700.248
2	789769.685	789769.835
3	789694.614	789694.554
4	789619.733	789619.024

Suprafata teren= 17334 mp

### LEGENDA :

- contur zona studiata pentru PUZ
- 37.82 Punct cu cota de nivel
- capac camin vizitare canalizare
- stalp din beton
- conducta gaz

Executant : ING. BOGDAN-ADRIAN RUSU  
SERIA CT NR. 116, CATEGORIILE B/C

**RU BOGDAN-ADRIAN**

Digitally signed by RUSU BOGDAN-ADRIAN  
Date: 2024.05.12 18:11:58 +03'00'

Data : 12.05.2024

Inspector

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Constanța

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2527 / data 19.06.2024

Dosar nr. 127503/2024

### BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

	MP	%
CONSTRUCTII	3217	21.65
CIRCULATII CAROSABILE	7315	37.15
CIRCULATII PIETONALE	2525	10.30
PARCAJE	1555	14.90
SPATII VERZI	2722	16.00
TOTAL	17334	100.00

### BILANT TERITORIAL - teren investitor

	MP	%
CONSTRUCTII	150	30.00
CIRCULATII	169	34.00
PARCAJE	92	18.40
SPATII VERZI	88	17.60
TOTAL	499	100.00



### LEGENDA

#### LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA  
S=17334 mp

LIMITA PARCELA CE  
GENEREAZA PUZ S= 499 mp

LIMITE PROPRIETATI

EDIFICABIL

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA

LOCUIRE COLECTIVA SI  
FUNCTIUNI MIXTE  
CONFORM RLU

LOCUINTA INDIVIDUALA  
EXISTENTA/ MENTINUTA

SPATII VERZI

CIRCULATII PIETONALE

CIRCULATII CAROSABILE

PARCAJE DOMENIUL PUBLIC

ACCES AUTO

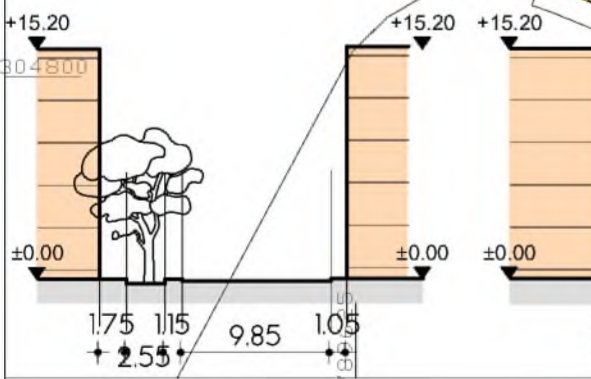
ACCES PIETONAL

#### COEFICIENTI URBANISTICI - ZL2

	APROBATI	PROPUSI
POT	30%	30%
CUT	1.5	1.5
RH max.	P+3-4E 15 metri	P+3-4E 15 metri

#### UTILIZARI PERMISE :

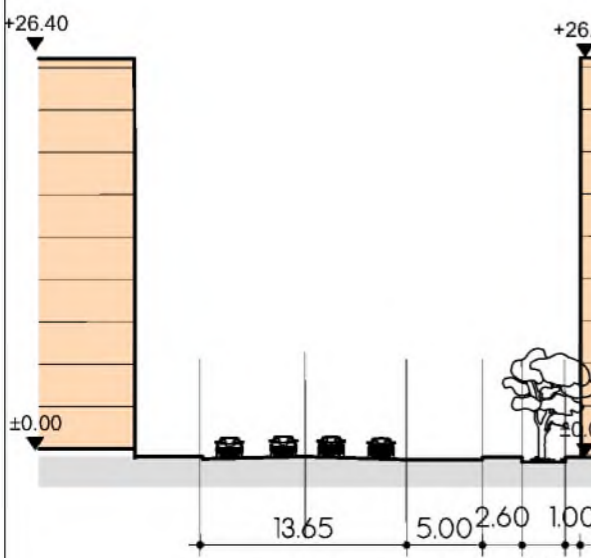
- locuire colectiva, centru educational, invatamant prescolar si scolar, cresa
- sanatate (cabine medicale, farmacii, centru de recuperare medicala, laborator analize medicale
- sedii de birouri, servicii bancare, filiale bancare, societati de asigurari
- sali de antrenament pentru diverse sporturi
- locuinte individuale si colective in proprietate privata
- servicii comerciale, alimentatie publica
- parcaje la sol si in spatii construite
- locuri de joaca pentru copii



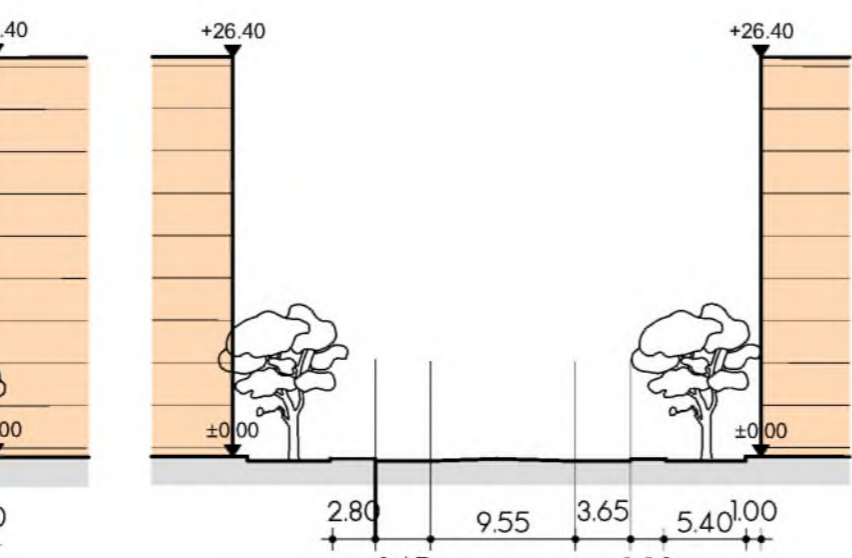
STRADA STEAGULUI



STRADA BIRUINTEI



STRADA SOVEJA



STRADA BABA NOVAC

### PROFILI STRADALE

	S.C. ED COM '96 SRL		CF 8518149 IB/1522/1996	Initiator: SC NEW DOBROGEA TURISM SRL (SC CAMELA PROD SRL conform CU nr. 1991/18.07.2023)	Pr. nr.
	Sediu: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368			Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	2/2024
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Titlul plansei	Faza
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:500		P.U.Z.
Coordonator	urbanism				
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		PL. nr.
Desenat	M. UNGUREANU		07/2024		U05

### REGLEMENTARI URBANISTICE