

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Data anunțului: **28.10.2024**

## etapă ELABORAREA PROPUNERILOR

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL  
- LOCUINȚE COLECTIVE,  
COMERȚ, BIROURI, SERVICII,  
MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
conform C.U. nr. 1292 / 26.04.2023  
și C.U. nr. 1978 / 17.07.2023

### Amplasament:

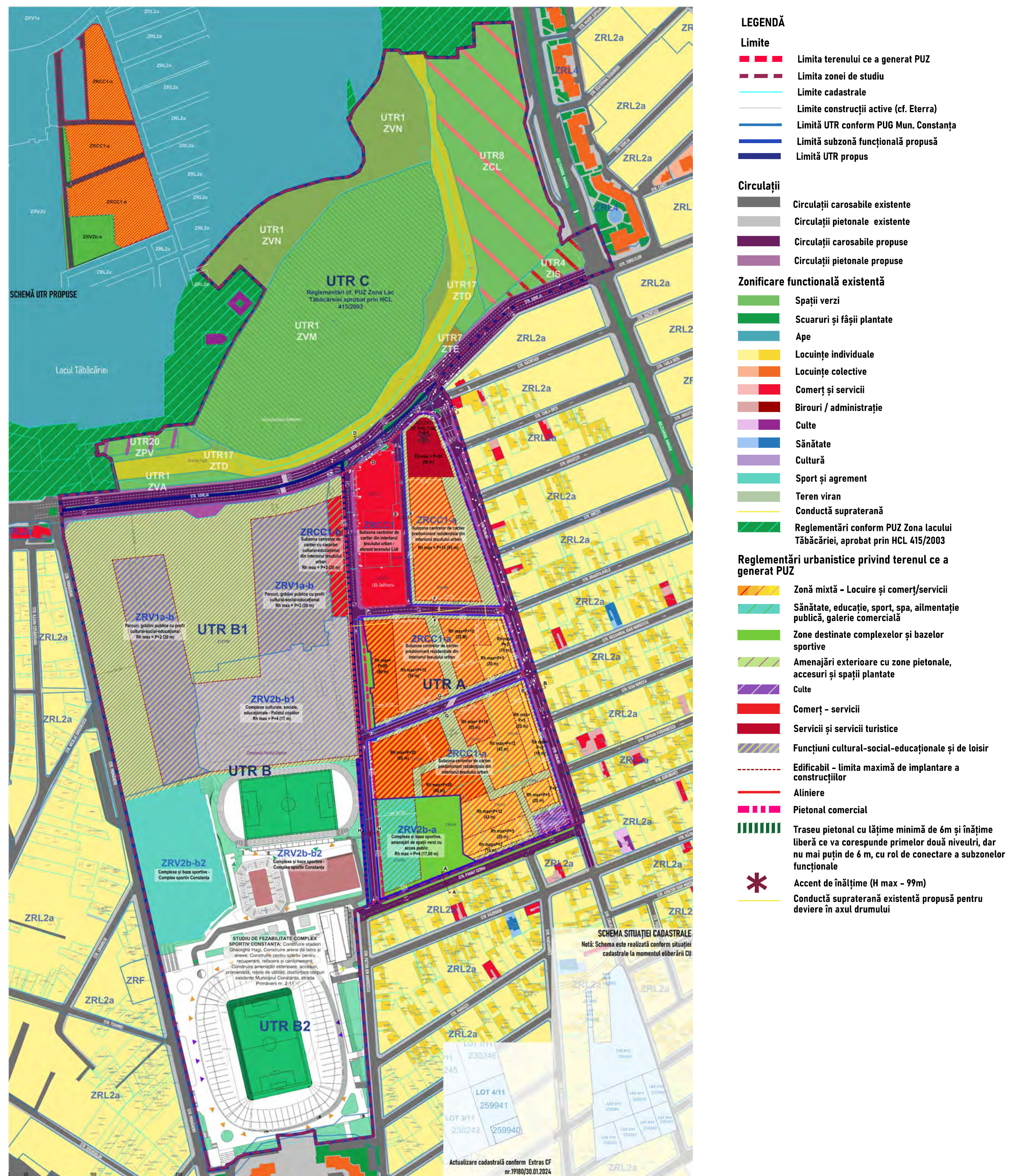
Str. Soveja-Str. Chiliei-Str. Panait  
Cerna, Nr. Cad. 230240,  
Nr. cad.259941, Nr. Cad. 230242,  
Nr. Cad. 259940, Nr. Cad. 259941,  
Nr. Cad. 230244, Nr. Cad. 230245,  
Nr. Cad. 230246, Nr. Cad. 244249,  
Nr. Cad. 241958, Nr. Cad. 246392,  
Nr. Cad. 258190

### Inițiator:

S.C. CAMBELA PROD S.R.L.

### Elaborator:

S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI  
privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM -  
ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL - LOCUINȚE COLECTIVE,  
COMERȚ, BIROURI, SERVICII**

în perioada 28.10.2024 - 22.11.2024.

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare și vor fi transmise în scris prin e-mail: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro) sau prin Poșta Română la adresa: Primăria Municipiului Constanța, Bd. Tomis, nr.51, etaj 2, cam. 212, Compartimentul de Planificare Urbană sau depuse la Registratura Primăriei Mun. Constanța, la Centrul de Informare Cetățeni (CIC) aflat în incinta City Park Mall, Bd. Lăpușeanu nr.166C.

Compartimentul de Planificare Urbană va colecta și transmite elaboratorului / inițiatorului eventualele opinii/observații formulate. Inițiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate.

Răspunsul la observațiile trimise în scris va fi comunicat în scris de către Primăria Municipiului Constanța. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Inspector Simina Staiculescu, adresa: Primăria Mun. Constanța, Br. Tomis, nr.51, etaj 2, Compartimentul de Planificare Urbană, camera 212.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. - 12.10.2023-17.10.2023
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare 28.10.2024-22.11.2024. **Dezbaterea publică** aferentă etapei de consultare a publicului va avea loc în data de **15.11.2024, orele 11:00-12:00 la sediul Primăriei Constanța.** Comunicarea raportului de informare va fi făcută în perioada 22.11.2024-02.12.2024
- etapa aprobării propunerilor





**P.U.Z. ANSAMBLU  
MULTIFUNȚIONAL,  
LOCUIȚE COLECTIVE,  
COMERȚ, BIROURI, SERVICII  
STR. SOVEJA-STR.CHILIEI-  
STR.PANAIT CERNA,  
CONSTANȚA**



**REGULAMENT  
LOCAL DE  
URBANISM**



**DENUMIRE PROIECT** **PUZ ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE  
COLECTIVE, COMERT, BIROURI, SERVICII  
Str. Soveja-Str. Chiliei-Str. Panait Cerna, CONSTANȚA**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR** S.C. CAMBELA PROD S.R.L.  
**PROIECTANT GENERAL** S.C. BAM ARCHITECTURE & MORE S.R.L.

**PROIECTANT DE** S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.  
**SPECIALITATE**

**NR. CONTRACT** P43/2023, P47/2023

**FAZA DE PROIECTARE** PLAN URBANISTIC ZONAL

**DATA** OCTOMBRIE 2024

**COLECTIV DE ELABORARE**

**ȘEF PROIECT** arh. Cristina ENACHE  
**MANAGER PROIECT** arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDOIU

**Colectiv elaborare** urb.peis. Diana NEAGU

urb. Iulian CHIVU

**Coordonat** arh. Cristina ENACHE



## PIESE SCRISE

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### I. PRESCRIPTII GENERALE

##### 1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Rolul R.L.U.
- 1.3 Baza legală a elaborării
- 1.4 Domeniu de aplicare

##### 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- 2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit
- 2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3 Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
- 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire

##### 3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI A ZONELOR și SUBZONELOR FUNCȚIONALE

##### 4. BILANȚ TERITORIAL

#### II. PRESCRIPTII SPECIFICE

**ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban**

**ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive**

**Prevederi reglementate conform PUZ Lacul Tăbăcărie pentru terenurile cuprinse în zona de studiu**

#### III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### PIESE DESENATE

1. Încadrare în zonă
2. Încadrarea în PUG CT
3. Încadrare în PMUD CT
4. Analiza Situației existente - scheme
5. Analiza Situației existente - scheme
6. Analiza situației existente, scara 1:2000
7. Regim juridic
8. Reglementări urbanistice
9. Reglementări circulații
10. Rețele tehnico-edilitare
11. Propunere de mobilare urbanistică
12. Planșă concept



## LISTĂ FIGURI

<b>Figură 1</b> - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse.....	10
<b>Figură 2</b> – Profil stradal strada Chilei;.....	11
<b>Figură 3</b> – Profile stradale strada Chilei, strada Panait Cerna și strada Soveja;.....	12
<b>Figură 4</b> – Profile stradale ale circulațiilor propuse;.....	12
<b>Figură 5</b> – Suprafețe de spații verzi conform HCJC 152/2013;.....	23
<b>Figură 6</b> - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse;.....	25
<b>Figură 7</b> – Zona ZRCC1;.....	29
<b>Figură 8</b> – Zona ZRV1a-b;.....	37
<b>Figură 9</b> – Zona ZRV2b;.....	42
<b>Figură 10</b> - Extras Planșă Reglementări Urbanistice – Plan Urbanistic Zonal Lacul Tăbăcărie, aprobat cu HCL 415/2003.....	48

## LISTĂ TABELE

Tabel 1 – Zone și subzone funcționale propuse;.....	9
Tabel 2 – Zone și subzone funcționale propuse;.....	26
Tabel 3 – Bilanțul general la nivelul zonei de studiu conform avizului de oportunitate;.....	27
Tabel 4 – Bilanțul teritorial al zonei ce a generat P.U.Z. – UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement.....	28
Tabel 5 – Numărul locurilor de parcare pe categorii de funcțiuni;.....	33
Tabel 6 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;.....	33



## I. PRESCRIPTII GENERALE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** **PLAN URBANISTIC ZONAL** în scopul construirii  
**ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE,  
COMERȚ, BIROURI, SERVICII, Str. Chilieii, CONSTANȚA**

**Amplasament:** Terenul este cuprins între Str. Soveja, Str. Chilei, str. Panait Cerna, iar la vest se învecinează cu Palatul Copiilor și Stadionul Farul.

- CU 1292 din 26.04.2023**
1. Nr. Cadastral 230240, în suprafață de 6784 mp
  2. Nr. Cadastral 230241, în suprafață de 6014 mp
  3. Nr. Cadastral 230242, în suprafață de 4888 mp
  4. Nr. Cadastral 230243, în suprafață de 4438 mp – dezmembrat în 2 loturi cu numerele cadastrale 259940 în suprafață de 1000 mp și 259941 în suprafață de 3438 mp, conform extrasului de plan cadastral de carte funciară nr.19180/30.01.2024.
  5. Nr. Cadastral 230244, în suprafață de 10 943 mp
  6. Nr. Cadastral 230245, în suprafață de 5687 mp
  7. Nr. Cadastral 230246, în suprafață de 5040 mp
- CU 1978 din 17.07.2023**
8. Nr. Cadastral 244249, în suprafață de 952 mp
  9. Nr. Cadastral 241958, în suprafață de 731 mp
  10. Nr. Cadastral 246392, în suprafață de 323 mp
  11. Nr. Cadastral 258190, în suprafață de 40 088 mp

**Beneficiar:** **S.C. CAMBELA PROD S.R.L.**

**Proiectant general:** **S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L**

#### 1.2 Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Zona studiată în cadrul prezentei documentații se situează în intravilanul Municipiului Constanța, jud. Constanța.

Regulamentul local de urbanism aferent documentației “**PLAN URBANISTIC ZONAL în scopul construirii ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII, STR. SOVEJA – STR.CHILEI – STR. PANAIT CERNA, MUN. CONSTANȚA**” avizată și aprobată de către Consiliul Județean al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Consiliului Județean al Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

### 1.3 Baza legală a elaborării

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 1292 din 26.04.2023, emis de Consiliul Județean Constanța;
- Certificatul de urbanism nr. 1978 din 17.07.2023, emis de Consiliul Județean Constanța;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- Planul Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcăriei” aprobat prin HCL 415/2013
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- ORDIN nr. 844 /30.11.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru;
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de trafic și circulație;
- Studiu evoluția populației, evoluția activităților, evoluția mișcării în teritoriu a activelor, reconversia forței de muncă etc.
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind rețeaua de spații verzi, cu analizarea oportunității extinderii acestor tipuri de funcțiuni/utilizări și la nivelul zonei pentru care s-a inițiat PUZ și valorificarea sitului astfel încât să fie diminuat deficitul de spații verzi la nivelul zonei
- Studiu de fundamentare privind silueta urbană

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





## 1.4 Domeniu de aplicare

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise construcții conform prezentului regulament pentru subzonele aferente.

În teritoriul situat în sit arheologic și/sau în zona de protecție a acestuia este obligatoriu avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța în faza DTAC. Acesta va stabili condițiile legate de protejarea patrimoniului arheologic prin cercetare arheologică preventivă.

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

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

## 1.5 Condiții de constructibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct constructibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- Acces carosabil la drum public sau privat;
- Asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.
- Pentru a fi constructibilă o parcelă, suprafața minimă a acesteia este de 1000 mp, mai puțin construirea de instalații pentru diferite scopuri, construcții edilitare.
- Parcelele cu suprafața sub suprafața minimă prevăzută pot deveni constructibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcție de natura UTR. Excepție - construcțiile cu caracter provizoriu pentru organizare de șantier, cu respectarea reglementărilor.



- Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate stabilite prin R.L.U.

## 1.6 Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință

- Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
  - funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
  - regimul de construire (continuu, discontinuu);
  - înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

- Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), în zone și subzone funcționale s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Rolul prezentei documentații este de reglementare a zonei delimitate în cadrul Avizului de Oportunitate, în vederea stabilirii condițiilor de intervenție și construire. S-a urmărit stabilirea caracterului și elementelor specifice fiecărei arii reglementate, în funcție de concluziile analizelor și direcțiile de intervenție stabilite. Au fost, astfel, delimitate unități teritoriale de referință și subzone funcționale raportate la subzonele reglementate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință, zone și subzone funcționale, pentru zona de studiu, așa cum este definită în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 189756 din 02.10.2023:

**\_UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement (afereț terenurilor ce au generat prezentul Plan urbanistic Zonal)**

**\_UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale**

**\_UTR C – Pol natural și de agrement afereț Lacului Tăbăcăriei**

Zona ce a generat prezenta documentație, în suprafață de **85 888 mp**, cuprinde, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, două zone de reglementare: ZRCC1 și ZRV2b. Prezentul regulament preia, detaliază și adaptează specificului temei de proiectare prevederile PUG, prin delimitarea terenurilor ce fac obiectul proiectului în Unitatea Teritorială de Referință **UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement**, ce cuprinde cele două subzone funcționale menționate, particularizate și redenumite în cadrul documentației astfel:

Se recomandă și încurajează relaționarea pietonală a subzonelor funcționale de la nivelul ariei ce a generat P.U.Z. cu subzonele funcționale aflate în zona de studiu, prin legături independente de circulația carosabilă – supraterane, subterane sau la nivelul solului, a căror soluție se va detalia la faza S.F. / D.T.A.C.



Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

**ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban** cuprinzând subdiviziunile:

ZRCC1-a - *Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban*

ZRCC1 -b - *Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educațional din interiorul țesutului urban*

**ZRV 1a -b - Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social- educațional**

**ZRV 2b - Spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive** cu subdiviziunile:

ZRV2b-a - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

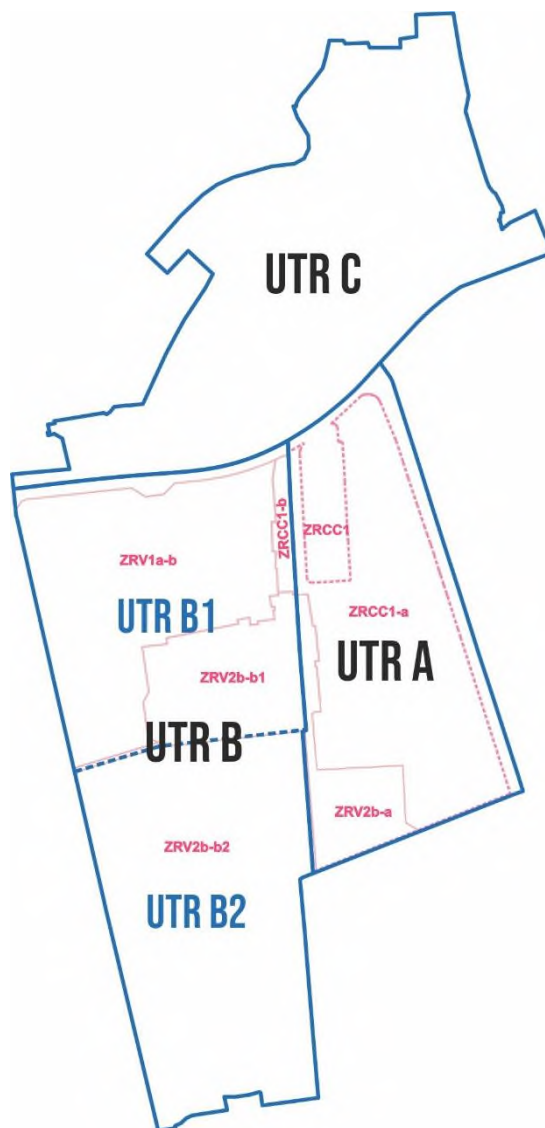
ZRV2b-b1 - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*

ZRV2b-b2 - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*

Zonele și subzonele funcționale preiau prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța și a Planului Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcăriei” aprobat prin HCL 415/2013 și le detaliază specific în funcție de caracterul major identificat.

Zonă/Subzonă funcțională, conform PUG Municipiul Constanța	UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări	UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale		UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei (reglementări conform PUZ Lacul Tăbăcărie aprobat cu HCL 415/2003)
		UTR B1	UTR B2	
ZRCC1	ZRCC1, ZRCC1-a	ZRCC1-b	-	-
ZRV2b	ZRV2b-a	ZRV2b-b1	ZRV2b-b2	-
ZRV1a	-	ZRV1a-b	-	-
UTR 1 ZVM	-	-	-	UTR 1 ZVM
UTR 1 ZVN	-	-	-	UTR 1 ZVN
UTR 1 ZVA	-	-	-	UTR 1 ZVA
UTR 4 ZIS	-	-	-	UTR 4 ZIS
UTR 7 ZTE	-	-	-	UTR 7 ZTE
UTR 8 ZCL	-	-	-	UTR 8 ZCL
UTR 17 ZTD	-	-	-	UTR 17 ZTD
UTR 20 ZPV	-	-	-	UTR 20 ZPV

*Tabel 1 – Zone și subzone funcționale propuse;*



*Figură 1 - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse*

## 1.7 Circulații

Terenul destinat circulației rutiere, prevăzut în prezentul PUZ și în proiecte de infrastructură ale autorităților publice, incluzând străzile existente cu profile modernizate, artere (sau porțiuni de artere) noi, amenajările de intersecții și parcaje publice, este grevat de o servitute urbanistică, în conformitate cu profilele rutiere reglementate și cu prevederile specifice unităților teritoriale de referință, zonelor și subzonelor funcționale.

Zona destinată circulației rutiere menționată mai sus se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

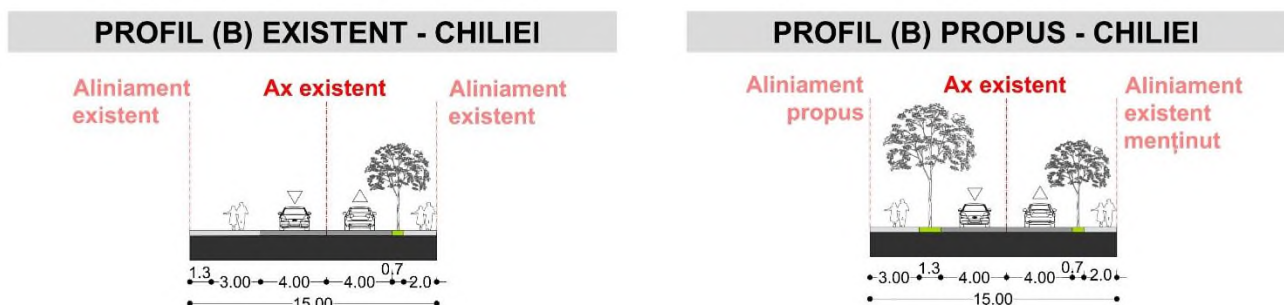
Terenurile grevate de această servitute vor trece în domeniul public, în funcție de programul autorităților locale de modernizare a infrastructurii rutiere. **Suprafața destinată exproprierii în vederea realizării/supralărgirii circulațiilor publice se va determina ulterior studiului de pichetare, ce se va realiza la fazele ulterioare.**

Circulațiile pietonale urmăresc o bună irigare a zonei la nivelul traversării și accesibilizării ariei de studiu. În acest sens, se pot realiza circulații pietonale de mai multe tipuri, indiferent de natura juridică a proprietăților:

- Trotuare ce însoțesc circulația rutieră;
- Trasee pietonale în interiorul țesutului urban în vederea realizării unui sistem coerent de spații plantate și spații publice;
- Trasee supra și/sau subterane de traversare a circulațiilor rutiere cu trafic ridicat, în vederea relaționării facile a insulelor urbane și a obiectivelor de interes public;
- Promenade urbane;
- Piațete publice.

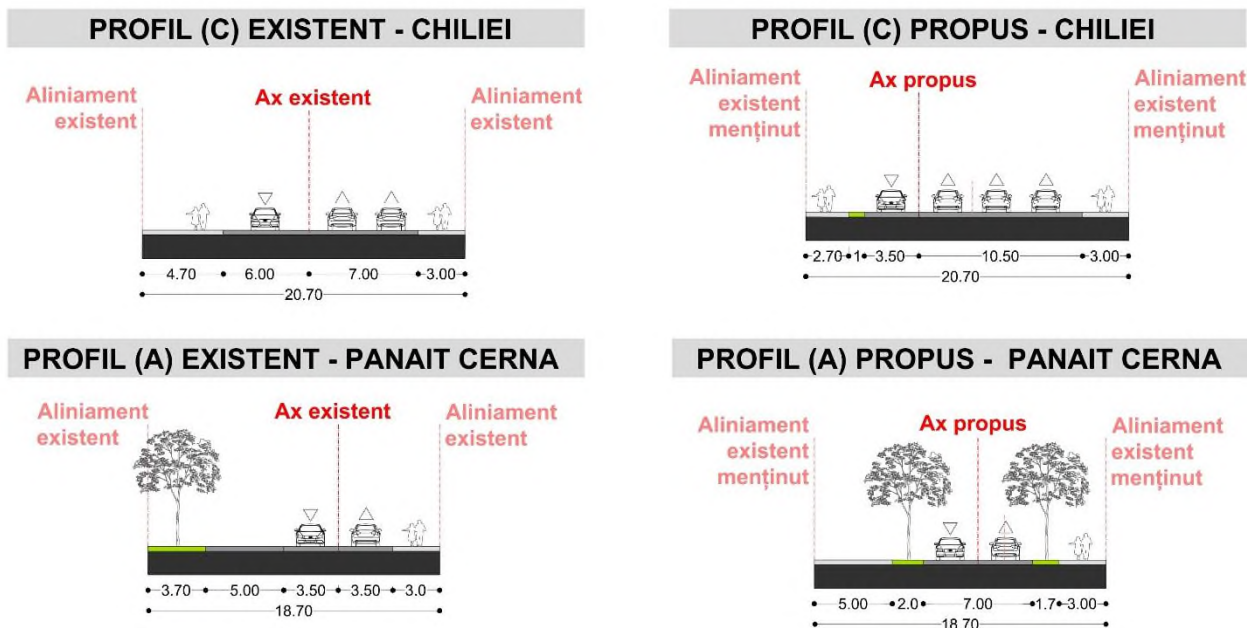
În cadrul zonei de studiu există trei categorii de circulații carosabile:

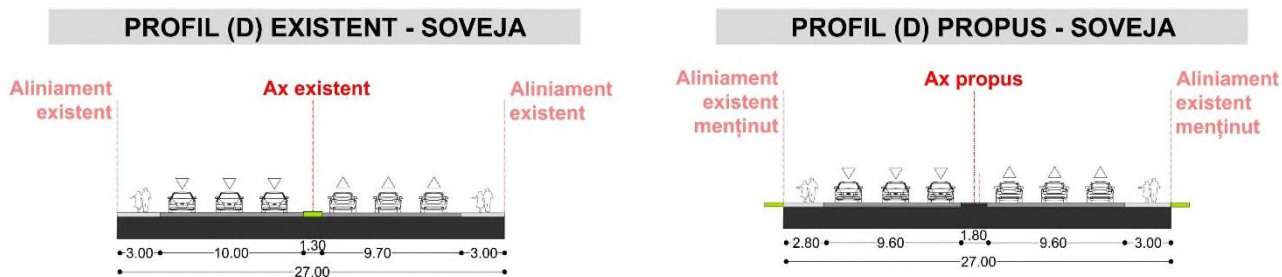
1. Circulații carosabile existente ce păstrează prospectul actual și axul drumului, dar modifică profilul stradal: strada Chiliei;



Figură 2 – Profil stradal strada Chiliei;

2. Circulații carosabile existente ce păstrează prospectul actual dar modifică axul drumului și profilul stradal: tronsonul aferent străzii Chiliei la intersecția cu strada Soveja, strada Panait Cerna, strada Soveja;

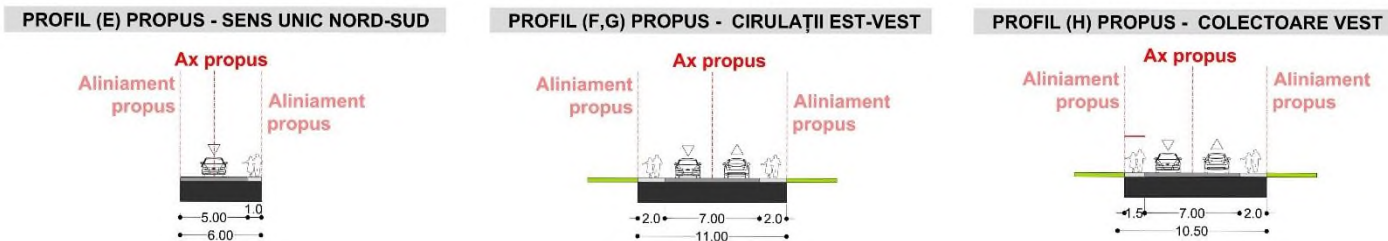




Figură 3 – Profile stradale strada Chilieii, strada Panait Cerna și strada Soveja;

### 3. Criculații propuse în interiorul UTR A:

- O circulație pe limita de vest a sitului, de la nord la sud, ce unește strada Panait Cerna și strada Soveja;
- Două circulații ce se desfășoară de la est la vest unind strada Chilieii cu circulația de pe latura vestică;
- O circulație cu sens unic în partea de nord a sitului.



Figură 4 – Profile stradale ale circulațiilor propuse;

## 1.8 Parcaje

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

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 3 locuri de parcare. Este obligatorie amenajarea de parcări pentru biciclete egal cu minim 10% din totalul locurilor de parcare pentru automobile prevăzute.

### 1.8.1. Construcții administrative (sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii și filiale de partide, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, sedii de birouri, construcții financiar - bancare, etc.):

- Se va asigura **1 loc de parcare la 80 mp** din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau **1 loc de parcare la 40 mp** din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).

### 1.8.2. Construcții comerciale (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
- Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere sau dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
- Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare;

### 1.8.3. Construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate):

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație).
- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații<sup>1</sup> cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.

### 1.8.4. Construcții de cult:

- se vor asigura minimum 5 de locuri de parcare pentru fiecare obiectiv.

### 1.8.5. Construcții culturale (spații de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe, etc.):

- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații<sup>2</sup> cu suprafața sub 50 mp;
- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50-150 mp;
- Pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare SO mp din suprafața utilă totală;
- Se va asigura, suplimentar, minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru, etc.

### 1.8.6. Construcții de învățământ (creșe, grădinițe, școli, licee, universități, centre de pregătire profesională, cămine pentru elevi/studenți, etc.):

- Se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- Funcțiuni universitare: se va asigura, suplimentar, 1 loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- Cămine studentești: se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.

### 1.8.7. Construcții de sănătate (spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicală, dispensare, stații de salvare):

- Se vor aplica normativele specifice (privind asigurarea locurilor de parcaje) în cazul spitalelor și stațiilor de salvare;
- **Policlinici, clinici de specialitate:** se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp din Ad.
- **Creșă, creșă specială:** se va asigura 1 loc de parcare la 10 angajați, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare;
- **Leagăn de copii, orfelinat:** se vor asigura cel puțin 5 locuri de parcare, în special pentru angajați;
- **Azil de bătrâni:** se va asigura 1 loc de parcare la 20 paturi, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare, în special pentru angajați;
- **Celelalte funcțiuni:** se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

<sup>1</sup> Aceste funcțiuni sunt considerate dotări de proximitate, cu o rază mai mică de deservire (maximum 500 de metri - parcurs pietonal), astfel populația, pentru a avea acces la aceste funcțiuni, poate să se deplaseze pe jos.

<sup>2</sup> idem

### **1.8.8. Construcții sportive** (complexuri sportive, săli polivalente, bazine de înot, stadioane, patinoare, poligoane pentru tir):

- **Terenuri de sport fără tribune:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport;
- **Terenuri de sport cu tribune, stadioane:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 200 locuri în tribune);
- **Săli de sport fără tribune:** 1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport;
- **Săli de sport cu tribune:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 1000 locuri în tribune);
- **Ștranduri:** 1 loc de parcare la fiecare 200 mp din suprafața terenului;
- **Piscine acoperite fără tribune:** 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar);
- **Piscine acoperite cu tribune:** 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar) plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune;
- **Terenuri de tenis fără tribune:** 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis;
- **Terenuri de tenis cu tribune:** 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune;
- **Popicării:** 4 locuri de parcare pentru fiecare pistă de popice.

### **1.8.9. Construcții cu funcțiune turistică** (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.):

- Se va asigura 1 loc de parcare pentru construcții cu funcțiunea de turism ce asigură maximum 3 unități de cazare;
- Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică: se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se vor asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare.
- Motel: se va asigura câte 1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Pentru personal se va asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 14 camere de cazare.
- Hostel: se va asigura câte 1 loc de parcare la 15 paturi.
- În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/ coafor, comerț și altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

### **1.8.10. Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective<sup>3</sup> sau colective:**

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă<sup>4</sup> de maximum 100 mp;
- Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
- Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare - pergole sau spații interioare);
- La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) și b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- În cazul vânzării/ închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.
- În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semicolective numărul de pacaje va fi astfel:

<sup>3</sup> Locuințe semicolective sau locuințe colective mici - sunt locuințele colective cu maximum 8 unități locative/clădire.

<sup>4</sup> Suprafața utilă reprezintă suprafața locuibilă definită astfel: suprafața utilă cu excepția spațiilor tehnice, spațiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor și a garajelor.





- Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
- Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

**1.8.11. Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
- activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad;
- activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad.

**1.8.12. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații**, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament cu excepția construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/ coafor, comerț și altele asemenea, pentru care necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

**1.8.13. În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate** în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va prezenta extras de carte funciară pentru terenul pe care se asigură parcare, cu mențiuni privind obligația de a menține destinația de parcare pe durata existenței imobilului deservit. Mențiunile din cartea funciară pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanța, cu avizul Comisiei de circulație, în cazul desființării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

**1.8.14. Pentru toate funcțiunile** se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii conform prevederilor normelor în vigoare.



## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### 2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit

#### 2.1.1 Zone cu valoare peisagistică

Autorizarea, în zone cu valoare peisagistică identificate ca atare prin studii și/sau documentații de urbanism aflate în vigoare, a executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

#### 2.1.1 Zone cu elemente de patrimoniu cultural construit

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit:

- de interes național – se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor;
- de interes local – se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Culturii.

### 2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

#### 2.2.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

În prezentul regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile.

#### 2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile menționate construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### 2.2.3 Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea, în prealabil a obligației efectuării, lucrărilor de echipare edilitară aferente, necesare funcționării în bune condiții a construcției / construcțiilor, de către investitorii interesați.

#### 2.2.4 Asigurarea compatibilității funcționale

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



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

### **2.2.5 Procentul de ocupare al terenului**

Procentul de ocupare al terenului este stabilit pentru fiecare unitate teritorială de referință – zonă și subzonă funcțională în parte. Acesta trebuie armonizat cu situația particulară a parcelei pe care se inițiază investiția, conferită de localizare, accesibilitate, afectare urbanistică, geometria parcelei, țesut urban, construcții învecinate.

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

### **2.2.6 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 pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

### **2.2.7 Amplasarea panourilor de afișaj publicitar**

Autorizarea amplasării de panouri de afișaj publicitar atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCL 105/2021, cu modificările și completările ulterioare.

### **2.2.8 Iluminatul arhitectural**

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

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

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

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

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

Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:

a. Piese scrise:

- memoriu tehnic de arhitectură și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului;
- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice;

b. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performanțe și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.



- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

## 2.3 Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor și retragerile minime obligatorii sunt detaliate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă funcțională cuprinsă în prezenta documentație de urbanism.

### 2.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

### 2.3.2 Amplasarea față de drumuri publice

Retragerile față de drumurile publice vor respecta prevederile din prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă funcțională.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.
- amenajări de spații publice corespunzătoare caracterului drumului (trotuare, spații verzi, locuri de stat etc)

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și prezentului regulament.

### 2.3.3 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta în funcție de prevederile corespunzătoare fiecărei subzone funcționale din prezentul regulament, după cum urmează:

- Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă conform prevederilor prezentei documentații, dacă este specificat în cadrul RLU, dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.
- Depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- Retragera de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- În cazul zonelor neconstituite construcțiile vor respecta o aliniere obligatorie a fațadelor la o distanță de minim 5,0 m față de aliniament, cu excepția clădirilor de cult, instituțiilor publice, a extinderii și modernizării construcțiilor existente la momentul aprobării prezentului regulament;
- În cazul clădirilor de cult nou realizate, este permisă modificarea retragerii de la aliniament față de regula generală a zonei, în acord cu cerințele specifice funcționale și/sau estetice, în vederea favorizării constituirii unui reper zonal, dar nu mai puțin 3 m;
- În situația în care reglementarea urbanistică prevede alinierea obligatorie a construcțiilor retrasă sau nu de la aliniamentul stradal:
  - se permite retragerea parterului din considerente funcționale, tehnice sau estetice, cu condiția respectării alinierii în planul etajului/etajelor.
  - se permite realizarea unui element arhitectural în planul fațadei ce poate depăși cu maxim 1.5 m alinierea obligatorie, pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea frontului, înălțat cu minim 4,5 m deasupra cotei terenului amenajat.
  - în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 1,5 m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, etc.); în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
  - balcoanele deschise sau închise vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la minim 3m peste cota trotuarului.
  - Echipamentele publice vor respecta alinierea obligatorie sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.
- În cazul zonelor constituite, se va respecta alinierea generală a zonei.
- Se vor respecta prevederile cu privire la retragerile construcțiilor din cadrul prezentului regulament.

### 2.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, care se vor realiza respectând Codul Civil actualizat și prezentul regulament, ținând cont de prevederile O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordin 994/2018, sau având acordul proprietarilor referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile publice se vor amplasa, în cazul în care prezentul regulament și reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva, în regim izolat; retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfașurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.



- Retragerea față de limita posterioară va fi, în cazul în care prezentul regulament și reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva, de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.
- Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5m.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; această distanță poate fi redusă până la minim 6m doar cu condiția realizării unui studiu de însorire care să demonstreze asigurarea condițiilor necesare; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

### 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

#### 2.4.1 Accesuri carosabile

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

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

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

#### 2.4.2 Accesuri pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, pasarele 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.

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



## 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

### 2.5.1 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

### 2.5.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează, în cazul investițiilor private, de către investitor sau beneficiar, în întregime sau parțial în situația inițierii unui parteneriat public-privat, după caz, în condițiile legii.

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

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

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

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

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

## 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

### 2.6.1 Parcelarea

În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament. Pentru lotizări ulterioare ale parcelelor propuse prin PUZ, divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

### 2.6.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.



Înălțimea maximă se măsoară între cota terenului amenajat (CTA) (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

Înălțimea în metri a etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri ale construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al zonei de reglementare în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, acesta va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor. Demisolul va fi socotit ca nivel normal, suprateran, la calculul numărului maxim de nivele admise.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice;
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și al C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație.

### 2.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

## 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire

### 2.7.1. Spații verzi

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea suprafețelor minime de spațiu verde reglementate în cadrul HCJ Constanța nr.152 din 2013 privind *stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța*.

Astfel, în funcție de destinație, se vor prevedea următoarele procente de spațiu verde, suprafața fiind calculată raportat la totalul terenului rezultat ulterior realizării obiectivelor de utilitate publică, respectiv:

	Denumire subzonă funcțională	Suprafață spații verzi Cf HCJC 152/2013
1	<b>Construcții administrative</b> (sedii de prefectură, sedii servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primărie, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	50%
2	<b>Construcții financiar-bancare</b> (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări (de bunuri de persoane), burse de valori și mărfuri) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	60%
3	<b>Construcții comerciale</b> (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piața agroalimentară, comerț alimentară, alimentație publică, servicii autoservice - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	50%



4	<b>Construcții de cult</b> (lăcașe de cult, schituri, cimitire) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	40%
5	<b>Construcții de cultură</b> (expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuninune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografie, săli de teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	30%
6	<b>Construcții de învățământ</b> (grădinițe, școli, licee, învățământ cu nivel superior, creșe) vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	30%
7	<b>Construcții și amenajări sportive</b> (complexuri sportive, stadioane, săli de agrement pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare, poligoane pentru tir, popicării) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și protecție	40%
8	<b>Construcții de turism</b> (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	50%
9	<b>Construcții industriale</b> - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și protecție	50%
10	<b>Blocuri de locuințe</b> - vor fi prevăzute cu spații verzi și de protecție	30%
11	<b>Construcții de locuințe unifamiliale</b> - vor fi prevăzute cu spații verzi și de protecție	5mp/locuitor
12	<b>Construcții de sănătate</b> (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice, dispensare și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăn de copii - vor fi prevăzute cu spații verzi și de protecție	15mp/persoană

Figură 5 – Suprafețe de spații verzi conform HCJC 152/2013;

## 2.7.2 Împrejmuiri

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

- în cazul instituțiilor publice, zonelor ce necesită protecție și alte asemenea, față de limite laterale și posterioare: împrejmuiri parțial opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,50 metri; împrejmuirea se poate realiza doar în situația în care nu obturează sau împiedică buna parcurgere a spațiului, așa cum este concepută în prezenta documentație;
- față de limita de aliniament: împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime în cazul funcțiunilor publice, serviciilor și funcțiunilor de comerț și de maxim 90 cm pentru obiectivele de investiții private (grădinițe private etc) dacă există cerințe funcționale ce necesită împrejmuire; În această situație, împrejmuirea pe latura principală, vizibilă integral din spațiul public, va avea o înălțime maximă de 1.50 (din care soclu opac de maxim 50 sau 90 de cm pentru investiții publice și respectiv private);
- în situațiile permise, împrejmuirile pot fi dublate de vegetație (gard viu), indiferent de înălțimea acestuia;
- în situațiile permise, porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- nu vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă în întregime sau parțial, indiferent de procentul funcțional, dotările și instituțiile publice ce nu necesită în mod obligatoriu împrejmuire (pentru siguranță sau alte motive de protecție).

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,50 m cu soclu opac de maxim 0,90 m. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.



### 3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), în zone și subzone funcționale s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință, zone și subzone funcționale, pentru zona de studiu, așa cum este definită în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 189756 din 02.10.2023:

**\_UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement (afereț terenurilor ce au generat prezentul Plan urbanistic Zonal)**

**\_UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale**

**\_UTR C – Pol natural și de agrement afereț Lacului Tăbăcării**

**Unitățile teritoriale de referință A și B** cuprind următoarele zone și subzone funcționale, preluate din RLU – PUG Municipiul Constanța, particularizate și detaliate pentru zona de studiu:

**ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban** cuprinzând subdiviziunile:

ZRCC1-a - *Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban*

ZRCC1 -b - *Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educațional din interiorul țesutului urban*

**ZRV 1a -b - Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social- educațional**

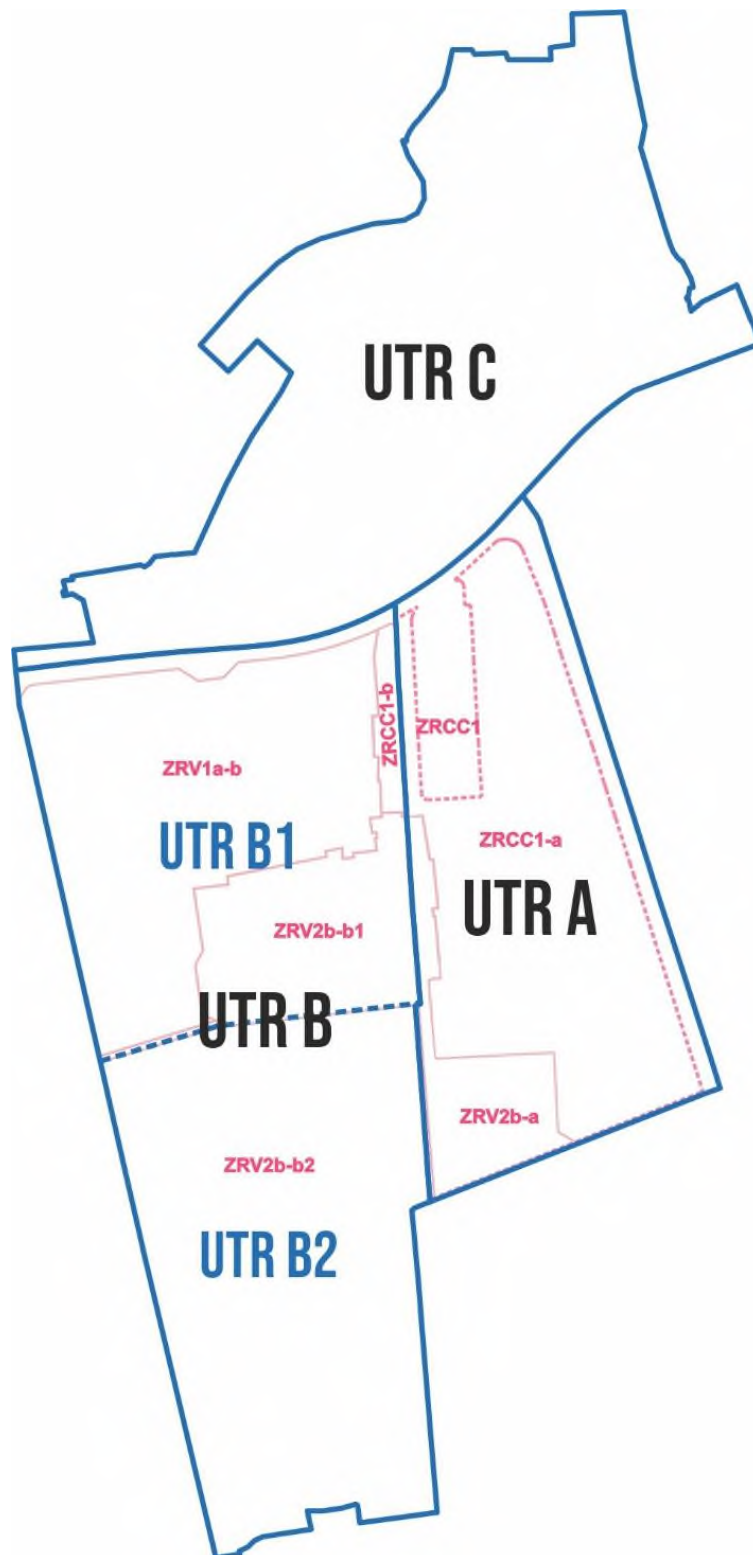
**ZRV 2b - Spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive** cu subdiviziunile:

ZRV2b-a - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

ZRV2b-b1 - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*

ZRV2b-b2 - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*

**UTR C – Pol natural și de agrement afereț Lacului Tăbăcării** preia prevederile Planului Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcării” aprobat prin HCL 415/2013.



*Figură 6 - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse;*



Zonă/Subzonă funcțională, conform PUG Municipiul Constanța sau PUZ aprobat	UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări	UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale		UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei (reglementări conform PUZ Lacul Tăbăcărie aprobat cu HCL 415/2003)
		UTR B1	UTR B2	
ZRCC1	ZRCC1, ZRCC1-a	ZRCC1-b	-	-
ZRV2b	ZRV2b-a	ZRV2b-b1	ZRV2b-b2	-
ZRV1a	-	ZRV1a-b	-	-
UTR 1 ZVM	-	-	-	UTR 1 ZVM
UTR 1 ZVN	-	-	-	UTR 1 ZVN
UTR 1 ZVA	-	-	-	UTR 1 ZVA
UTR 4 ZIS	-	-	-	UTR 4 ZIS
UTR 7 ZTE	-	-	-	UTR 7 ZTE
UTR 8 ZCL	-	-	-	UTR 8 ZCL
UTR 17 ZTD	-	-	-	UTR 17 ZTD
UTR 20 ZPV	-	-	-	UTR 20 ZPV

Tabel 2 – Zone și subzone funcționale propuse;

Zona ce a generat prezenta documentație, în suprafață de **85 888 mp**, cuprinde, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, două zone de reglementare: ZRCC1 (cu subzonele ZRCC1 și ZRCC1-a) și ZRV2b-a. Prezentul regulament preia, detaliază și adaptează specificului temei de proiectare prevederile PUG, prin delimitarea terenurilor ce fac obiectul proiectului în Unitatea Teritorială de Referință **UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement**, ce cuprinde cele două subzone funcționale menționate, particularizate și redenumite în cadrul documentației astfel:

Se recomandă și încurajează relaționarea pietonală a subzonelor funcționale de la nivelul ariei ce a generat P.U.Z. cu subzonele funcționale aflate în zona de studiu, prin legături independente de circulația carosabilă – supraterrane, subterane sau la nivelul solului, a căror soluție se va detalia la faza S.F. / D.T.A.C.

## **PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU**

Art. 1: Prevederile RLU stau la baza eliberării Certificatului de Urbanism pentru orice parcelă aflată în teritoriul cuprins în limitele documentației PUZ aprobate.

Art. 2: Autorizarea executării construcțiilor de orice fel și a amenajărilor în spațiile de interes public din teritoriul Planului Urbanistic Zonal se face în condițiile legii. CLMC poate acorda autorizație de construcție în baza RLU atunci când prevederile acestuia sunt suficiente.

Art. 3: Prin PUD nu se pot propune alte funcțiuni și nu se pot depăși condițiile de ocupare și utilizare a terenului decât cele prevăzute în prezentul RLU.

Art. 4: Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

Art. 5: Dimensiunile parcelelor vor respecta condițiile stabilite de prezentul RLU.



Art. 6: În cazul aplicării Legii 33 /1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreagă parcelă.

Art. 7: În situația în care, în urma reglementărilor de circulație care afectează parcelarul existent, rezultă fragmentări neregulate și nefuncționale ale parcelarului și unităților cadastrale, este permis schimbul de proprietate, indiferent de natura juridică a proprietății, în vederea armonizării, întregirii terenurilor și eliminării disfuncțiilor generate.

Art. 8: În cazul în care un proprietar este de acord să cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, **coeficienții urbanistici pentru parcela rămasă în proprietate privată se vor raporta la limita parcelei inițiale, anterioară cedării suprafeței de teren în domeniul public.**

Art. 9: În domeniul spațiilor plantate se va urmări în mod continuu reabilitarea celor existente și sporirea suprafețelor plantate din oraș prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protecție, odihnă și agrement etc. în scopul creării "SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI" preconizat de PUGMC (planșele de zonificare funcțională și circulație).

Art. 10: Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

Art. 11: Bilanțul teritorial se va raporta la atât la U.T.R. inițial cât și la lotul ce face obiectul S.F./D.T.A.C.

#### 4. BILANȚ TERITORIAL

U.T.R.	mp	%
<b>UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement</b>	106102.11	22.96%
<b>UTR B - Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale</b>	208210.97	45.05%
<b>UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei</b>	147887.87	32.00%
<b>Suprafață totală</b>	462200.95	100.00%

*Tabel 3 – Bilanțul general la nivelul zonei de studiu conform avizului de oportunitate;*



SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. 85888 MP (acte) / 85894.45 (măsurători)						
UTR cf PUG	UTR propus	Criteriu	EXISTENT		PROPUNERE P.U.Z.	
			MP	%	MP	%
<b>ZRCC1</b>	<b>ZRCC1-a</b>	Suprafață construită la sol (MAX)			<b>31,454.38</b>	50%
		Suprafață desfășurată (max)			<b>251,635.00</b>	
		Suprafață totală UTR ZRCC1	<b>70,158.32</b>	<b>100%</b>	<b>62,908.75</b>	<b>100%</b>
		P.O.T.		0%	<b>31,454.38</b>	<b>50%</b>
		C.U.T.		0.0	<b>251,635.00</b>	<b>4</b>
		Suprafață SPAȚII VERZI		0.0%	18,872.63	min. 30 %
		din care Spații verzi pe sol natural			3,774.53	20%
		Spații verzi peste subsol, terase			1,887.26	10%
		H maxim			P+24 (99.0m)	
<b>ZRV2b</b>	<b>ZRV2b-a</b>	Suprafață construită la sol (MAX)			<b>1,173.54</b>	10%
		Suprafață desfășurată (max)			<b>4,694.15</b>	
		Suprafață totală UTR	<b>15,729.68</b>	<b>100%</b>	<b>11,735.38</b>	<b>100%</b>
		P.O.T.		0%	<b>1,173.54</b>	<b>10%</b>
		C.U.T.		0.0	<b>4,694.15</b>	<b>0.4</b>
		Suprafață SPAȚII VERZI pe sol natural		0.0%	5,867.69	min. 50 %
		Suprafață amenajări peisagistice și terenuri de sport			4,694.15	40%
		H maxim			P+4 (17.0m)	
Suprafață circulații			<b>0.00</b>	2.33%	<b>11,243.87</b>	16.11%
<b>TOTAL</b>			<b>85,888.00</b>	100.00%	<b>85,888.00</b>	100.00%

*Tabel 4 – Bilanțul teritorial al zonei ce a generat P.U.Z. – UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement.*

## II. PRESCRIPTII SPECIFICE

### ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

Descriere:

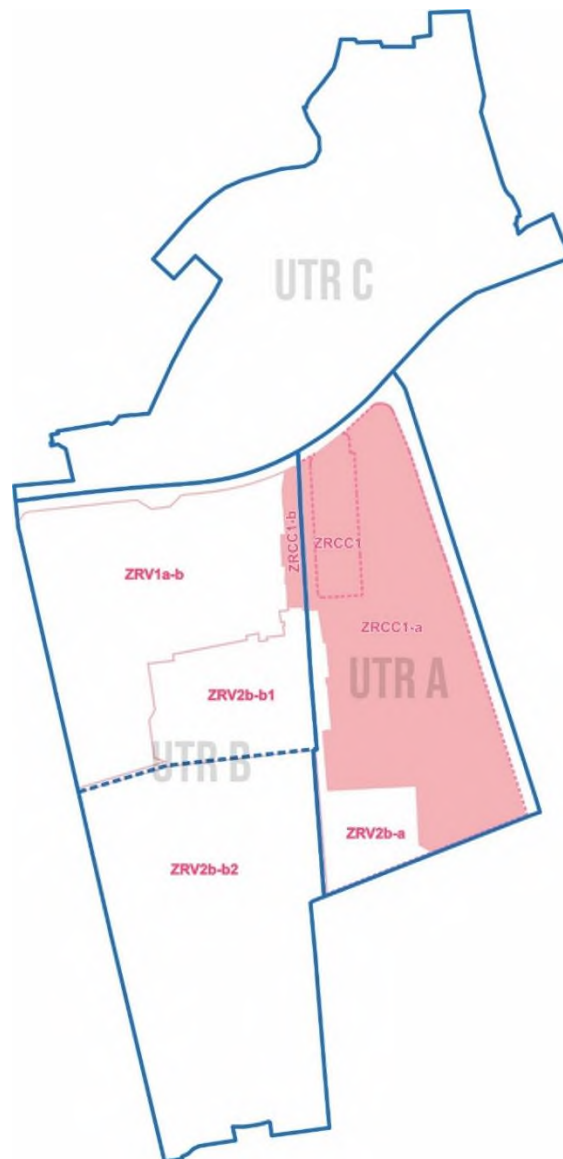
În cadrul limitei de studiu, subzona ZRCC1 este particularizată și detaliată astfel:

UTR A:

- **ZRCC1** - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban - aferent terenului Lidl
- **ZRCC1-a** - Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban

UTR B:

- **ZRCC1 -b** - Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educățional din interiorul țesutului urban



Figură 7 – Zona ZRCC1;



## GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRCC1 – **Subzona centrelor de cartier**, se menționează:

*„Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze **Planuri Urbanistice Zonale (PUZCC)**, ținându-se seama de rolul important al acestor grupări de echipamente sociale și tehnice în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în desconggestionarea zonei centrale.*

*Pentru **ZRCC 1**, eliberarea **CU și AC** se vor face pe baza PUD, în cazul în care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ.”*

Zona reglementată este în prezent predominant rezidențială, cu inserții de spații verzi și spații sportive, generând direcția generală de investiție către extinderea funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare, precum și alte tipuri de funcțiuni – de tipul servicii, agrement, comerț, funcțiuni turistice.

Caracterul general existent și propus a se menține și dezvolta este unul predominant rezidențial și funcțiuni complementare și din domeniul serviciilor și turismului.

### I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

##### ZRCC1, ZRCC1-a:

- locuințe colective, locuințe individuale;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- supermarket integrat în construcțiile propuse sau în țesut, conectat la nivel pietonal;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- amenajări de spații publice, locuri de joacă pentru copii, spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate;
- pasarele pietonale supraterane sau subterane;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

##### ZRCC1-b:

- instituții publice, servicii publice și echipamente publice la nivel de cartier;
- spații administrative în legătură cu Palatul Copiilor;
- servicii culturale, educaționale și sociale în legătură cu Palatul Copiilor;
- loisir și sport în spații interioare și/sau exterioare;
- mic comerț specific zonei de parc, cultură și agrement;
- pasarele pietonale supraterane sau subterane;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- amenajări de spații publice, locuri de joacă pentru copii, spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate;





## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### ZRCC1, ZRCC1-b:

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri;

### ZRCC1, ZRCC1-a

- se admite realizarea funcțiunilor de tip supermarket cu condiția ca acestea să fie integrate în clădirile cu alte funcțiuni majore, și să nu constituie elemente de segregare prin opacizarea și blocarea la nivelul fluxurilor pietonale;

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

### ZRCC1, ZRCC1-a, ZRCC1-b

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- supermarketuri de sine stătătoare cu suprafețe dedicate parcajelor la sol care determină întreruperi la nivelul cursivității de parcurgere pietonală a spațiului urban;
- suprafețe de parcare la sol (în aer liber) de mari dimensiuni, asfaltate / betonate, pentru mai mult de 50 de mașini;
- stații de distribuție carburanți, spălătorii auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru terenurile aflate în UTR A se va realiza comasarea parcelelor deținute de același proprietar și eventuala dezmembrare ulterioară în conformitate cu limitele subzone funcționale reglementate;
- terenul se poate parcela pentru realizarea de instituții, servicii, echipamente, a circulației carosabile și pietonale publice, pentru vânzarea de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier, funcțiuni complementare locuirii colective;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp;

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 5.0 metri de la aliniamentul existent sau reglementat;
- clădirile care au funcția de instituții, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3.0 metri de la aliniamentul existent sau reglementat, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior) **cu excepția parterului ce adăpostește alte funcțiuni decât locuire și a cărui adâncime va fi determinată în urma necesităților funcționale, tehnologice, sanitare (însorire, ventilație, etc.) și urbanistice;**
- atunci când din necesități funcționale adâncimea depășește 20.0 față de aliniament se vor asigura curți de lumină și ventilație de minimum 8.0 mp.

## 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile, indiferent de natura lor, se vor amplasa în regim izolat sau în regim continuu, în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică terenului;
- în cazul în care o dotare sau instituție publică se învecinează cu o funcțiune preponderent rezidențială sau cu o altă funcțiune publică ori biserică, distanța față de limita de proprietate de vecinătate va fi de minim 5.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- în cazul învecinării pe una dintre limitele UTR sau de subzonă funcțională cu un teren domeniu public și/sau zonă verde – parc, se admite construirea pe limita UTR sau a subzonei funcționale cu condiția relaționării spațiale la nivelul volumetriei, imaginii arhitecturale propuse și traseelor pietonale a celor două unități sau subzone adiacente. Imobilul realizat va prezenta fațade către spațiul public / zonă verde învecinat(ă), se interzice realizarea de calcane în situațiile menționate.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe determinate ca urmare a distribuției funcționale și a studiilor de specialitate (însorire, vizibilitate, etc).

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau nou propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției; în cazul circulațiilor propuse, este necesară demararea procedurii de realizare a căii de acces prin dezmembrare și încadrarea destinației terenului ca „drum de acces”;
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 – Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. Lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 – articolul 20 ;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform specificațiilor studiului de trafic și circulații anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse;
- Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul planșei 08 – Plan reglementări urbanistice, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții;
- Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa 08 – Plan reglementări urbanistice.
- Este permisă realizarea de legături pietonale independente de circulația carosabilă – supraterrane (pasarele, cursive etc), subterane (pasaje) sau la nivelul solului (trotuare, promenade etc), a căror soluție se va stabili la faza D.T.A.C. / S.F., în funcție de situație;

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterrană cât și în subteran, desfășurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru



lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/27.04.2017, actualizat, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul 1.8. Parcaje din Titlul 1 – Prescripții generale).

Pentru terenul încadrat în **ZRCC1-a**, corespunzător parcelelor ce au generat prezenta documentație de urbanism, a fost calculat necesarul de locuri de parcare, astfel:

	<b>TOTAL ADC(mp)</b>	<b>ADC(mp)*</b>	<b>PARCĂRI*</b>
COMERȚ/SERVICII	88,878	23246	478
BIROURI		48100	601
HOTEL / APARTHOTEL		20250	324

*Tabel 5 – Numărul locurilor de parcare pe categorii de funcțiuni;*

<b>FUNȚIUNE REZIDENȚIALĂ</b>					
	<b>ADC(mp)</b>	<b>Apartamente*</b>	<b>PARCĂRI*</b>	<b>LOCUITORI*</b>	<b>Mod de calcul locuri de parcare</b>
P+2- P+24	256329	1956	min 4379 - max 5945	5869	1 loc de parcare / apartament 100mp + 20% vizitatori

*Tabel 6 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;*

*\*Suprafețele aferente categoriilor de funcțiuni, numărul locurilor de parcare și numărul de locuitori sunt aproximative și corespund soluției de ilustrare din cadrul prezentei documentații; pentru etapa DTAC se vor calcula cu exactitate, în conformitate cu modul de calcul specificat în cadrul tabelelor.*

- Se va asigura minim 1 loc/ apartament 100 mp +20% vizitatori - maxim 2 locuri/apartament.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normativelor în vigoare și normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

### **ZRCC1:**

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- Se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație;
- Nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament
- În cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debrușează în aceasta pe o lungime de maximum **50.0** metri pe străzile de **6** și **4** fire de circulație, respectiv de maximum **25.0** metri pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomandă



racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

- Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25.0** metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- Se recomandă că înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

### **ZRCC1-a:**

Pe terenul încadrat în subzona ZRCC1-a se urmărește realizarea unui ansamblu format din:

- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări, clădiri de parcare etc) cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+5E, cu o înălțime maximă de 10,00 - 20,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc)cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+10E, cu o înălțime maximă de 35,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc)cu regim de înălțime 3S+P+12E, cu o înălțime maximă de 43,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+15E, cu o înălțime maximă de 55,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+20E, cu o înălțime maximă de 80,00m
- Imobil ce cuprinde funcțiunile de hotel, apart-hotel, birouri, comerț, servicii – accent de înălțime cu regim de înălțime 3S+P+24E, cu o înălțime maximă de 99,00m

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- Realizarea de supanțe și demisoluri se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri.

### **ZRCC1-b:**

- Înălțimea maximă admisă este P+3 etaje;
- În cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor propuse (ansamblu rezidențial și funcțiuni conexe, funcțiuni culturale, sociale, educaționale, comerciale, administrative etc), precum și exprimării prestigiului investitorilor sau a impactului preconizat, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al unei noi dezvoltări urbane, de necesitatea creării unei identități proprii, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale; publicitatea stradală se va realiza conform unor studii de imagine care să se încadreze în conceptul arhitectural al ansamblului propus, astfel încât să se elimine pericolul poluării vizuale.



- Dat fiind faptul că acoperirile clădirilor cu regim mic de înălțime pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- Nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- Aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul natural;
- Nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- Se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; În situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- Se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații, conform planșei de reglementări urbanistice;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și minim 40% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m.;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (*capitolul 2.7.1 din Titlul 1 – Prescripții generale*).



#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejmuiuri, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejmuirile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecție, dotărilor și instituțiilor publice sau dotărilor tehnice ale căror cerințe funcționale necesită împrejmuire.

## **II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren\*100)**  
**ZRCC1, ZRCC1-a, ZRCC1-b - POT maxim = 50%**

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)**  
**ZRCC1:**

- P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4

- P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0

**ZRCC1-a:**

- CUTmaxim = 4.0

**ZRCC1-b:**

- P + 3 (H = 20 metri) - CUT maxim = 2.0

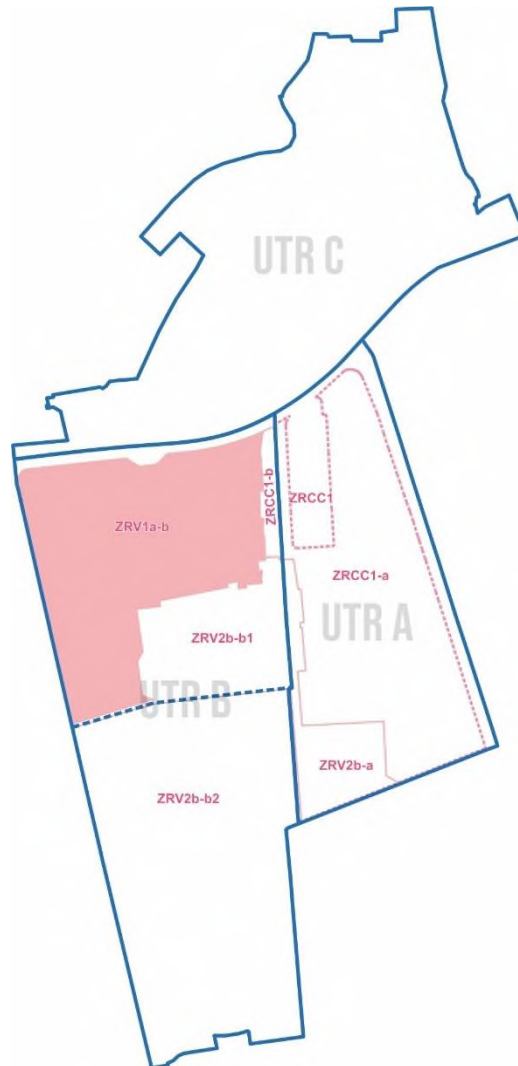
**Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.**

## ZRV1a-b – Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social-educățional

### Descriere:

În cadrul limitei de studiu, subzona ZRV1a se regăsește particularizată și detaliată astfel:  
UTR B:

- **ZRV1a-b** – Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social-educățional



Figură 8 – Zona ZRV1a-b;

### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRV1a – **Spații verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice** se menționează:

„Pentru toate subzonele funcționale, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe bază de **PUZ** cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitățile de întreținere a acestora, etapizarea realizării spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.



*Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomandă inițierea de către CLMC a lucrărilor de reabilitare a spațiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate și PUZ.”*

Se stabilește caracterul specific al zonei reglementate, care face parte din ansamblul Palatului Copiilor, configurată în prezent sub forma de spațiu verde organizat ca arie de deservire a activităților desfășurate în cadrul Palatului Copiilor, cuprinzând mai multe subzone: amfiteatru în aer liber, teren de carting, terenuri de sport, platforme, construcții, construcții anexe etc.

Caracterul general existent și propus a se menține și dezvolta este unul cultural-educațional-social, subordonat elementului major constituit de Palatul Copiilor.

## **I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise funcțiunile specifice zonelor cultural-educaționale și a spațiilor plantate publice, menținând valența socială:

- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- pavilioane culturale, expoziționale, amenajări pentru evenimente culturale temporare sau sezoniere în aer liber;
- construcții cu caracter cultural-educațional (muzeu, casa științei etc);
- bibliotecă publică; pavilion pentru evenimente culturale;
- pavilioane deschise (de tip foișor) specifice funcțiunii de parc;
- obiecte de artă urbană, landart;
- amenajări peisagistice;
- terenuri de sport, construcții și amenajări sportive și competiționale;
- platforme destinate activităților în aer liber ale diferitelor cercuri din Palatul Copiilor;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- clădiri administrative, cu condiția ca acestea să deservească funcțiunea dominantă a Parcului Copiilor (Palatul Copiilor, activități culturale, educaționale și/sau sociale care se desfășoară / organizează în parc etc).

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației, activităților culturale, educaționale, sociale și amenajărilor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

### **4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

- conform specificului spațiului public, a legislației în vigoare, nu se limitează suprafața, forma sau dimensiunea spațiilor plantate publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.





## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

## 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice, într-un ansamblu coerent, argumentat de necesități funcționale și de conceptul de organizare.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.5 metri lățime;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, desfășurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/27.04.2017, actualizat, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul 1.8. *Parcaje din Titlul 1 – Prescripții generale*).

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă pentru subzona ZRV1a-b va fi  $R_h \text{ maxim} = P+2E$  (20,00 m).
- Înălțimea maximă a clădirilor se va corela cu coeficienții urbanistici P.O.T. și C.U.T. prevăzuți prin prezentul regulament.
- În condițiile respectării coeficienților urbanistici maximi prevăzuți prin prezentul RLU, înălțimea maximă poate fi depășită în cazuri excepționale pentru instalații sau amenajări peisagistice cu rol de valorificare a peisajului (ex: turn de belvedere), cu condiția efectuării următoarelor studii:
  - studiu de vizibilitate
  - studiu de peisaj urban cu integrarea volumetriei în contextul urban existent;
  - studiu de siluetă urbană și altimetrie (altimetria cadrului natural și altimetria cadrului construit).
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei;

- dat fiind faptul că acoperirile pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul naatural;
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară; în situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va urmări o compoziție echilibrată a spațiului peisagistic care să valorifice relația dintre vegetație, cadrul construit și spațiul public, urmărind accesul nelimitat al populației la spațiul verde și la dotările specifice prevăzute.
- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (*capitolul 2.7.1 din Titlul 1 – Prescripții generale*).



## 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejmuiuri, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- împrejmuirile spațiilor plantate publice se vor realiza ca urmare a studiilor de specialitate avizate conform legii;
- acolo unde vor fi realizate, împrejuririle vor fi transparente și vor fi dublate de gard viu;
- imaginea împrejuririlor va fi analizată pe baza unor studii de impact vizual și peisaj urban.

## II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se menține procentul de ocupare la sol existent, care va cuprinde cumulativ următoarele suprafețe:

- suprafața construită existentă;
- suprafața aleilor pietonale și a platformelor existente;
- suprafața parcajelor;
- suprafața amenajărilor destinate organizării activităților specifice (gradene, amfiteatru în aer liber, etc)
- suprafața circulațiilor carosabile sau ocazional carosabile existente.

(2) Procentul maxim de ocupare la sol în situația unor noi intervenții asupra cadrului existent sau a reconfigurării Parcului Copiilor se va înscrie în P.O.T existent determinat conform punctului (1) din cadrul acestui articol.

(3) Nu intră în calculul P.O.T. următoarele:

- Circulațiile cu un grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- Mobilierul urban, instalații interactive destinate sportului, agrementului amplasate pe suprafețe cu grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- Pavilioane temporare (maxim 12 luni) deschise pe cel puțin o latură, cu scop expozițional, cultural, educațional, social.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 0,3 mp/A.D.C.

\*Calculul coeficientului C.U.T se realizează conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

*coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.*

**Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.**

## ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive

### Descriere:

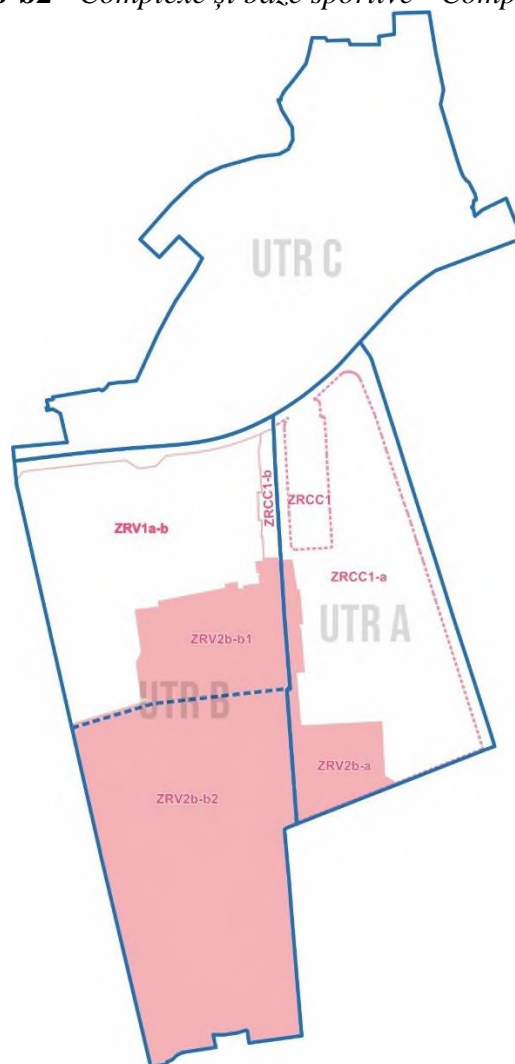
În cadrul zonei de studiu, zona ZRV2b se regăsește particularizată și detaliată astfel:

#### UTR A:

- **ZRV2b-a** - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

#### UTR B:

- **ZRV2b-b1** - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*
- **ZRV2b-b2** - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*



Figură 9 – Zona ZRV2b;

### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRV2b – **Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive** se menționează:

#### ZRV 2:

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.



*Pentru toate subzonele funcționale, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe bază de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitățile de întreținere a acestora, etapizarea realizării spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.*

*Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomandă inițierea de către CLMC a lucrărilor de reabilitare a spațiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate și PUZ.”*

Au fost delimitate în cadrul documentației mai multe situații ale subzonei ZRV2b, generând diferite tipuri de intervenții, redenumite și detaliate în funcție de caracterul dominant, astfel:

- Zona delimitată în cadrul PUG ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul fostei baze RATC, în prezent teren viran, neutilizat, lipsit de dotări sportive. Reglementările sunt direcționate către configurarea unei zone de odihnă, agrement și recreere destinată locuitorilor zonei, în care sunt permise construcții ce cuprind dotări pentru activități sportive, pentru sănătate și agrement.
- Zona delimitată în cadrul PUG ca ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul Parcului Copiilor, cuprinzând Palatul Copiilor. Reglementările sunt direcționate către menținerea caracterului zonei educațional-culturală, permițând amenajarea și construirea de dotări și funcțiuni pentru agrement, odihnă, spații verzi amenajate, activități culturale, educaționale, sociale.
- Zona delimitată în cadrul PUG ca ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul bazei sportive Farul Constanța, și care își menține caracterul de bază sportivă, conform PUG Municipiul Constanța.

## **I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **ZRV2b-a, ZRV2b-b2:**

- amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere;
- amenajări peisagistice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții de dimensiuni mici pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- construcții dedicate activităților sportive sau complementare acestora (terapie, îngrijire corporală, cantină sportivă, alimentație publică de mică amploare, comerț specific etc.)
- zone de parcare la sol, subterane sau supraterane;
- pentru zonele constituite se mențin funcțiunile existente.

#### **ZRV2b-b1:**

- amenajări pentru activități culturale și educaționale;
- amenajări peisagistice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții de dimensiuni mici pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- zone de parcare la sol, subterane sau supraterane;
- pentru zonele constituite se mențin funcțiunile existente.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu se aplică;



### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice cu caracteristicile definite în cadrul prezentului regulament;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate;

### 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- conform specificului spațiului public, a legislației în vigoare, nu se limitează suprafața, forma sau dimensiunea spațiilor plantate publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice, într-un ansamblu coerent, argumentat de necesități funcționale și de conceptul de organizare.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.5 metri lățime;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, desfășurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul 1.8. *Parcaje din Titlul 1 – Prescripții generale*).

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru zonele constituite se menține volumetria și regimul de înălțime existente.

- Înălțimea maximă pentru ZRV2b-a și ZRV2b-b1 va fi  $Rh_{maxim} = P+4E$  (17,00 m);
- Pentru subzona ZRV2b-b2 (complexul sportiv Farul Constanța) se menține înălțimea maximă existentă și aprobată;

- Înălțimea maximă a clădirilor se va corela cu coeficienții urbanistici P.O.T. și C.U.T. prevăzuți prin prezentul regulament;
- În condițiile respectării coeficienților urbanistici maximi prevăzuți prin prezentul RLU, înălțimea maximă poate fi depășită în cazuri excepționale pentru instalații sau amenajări peisagistice cu rol de valorificare a peisajului (ex: turn de belvedere), cu condiția efectuării următoarelor studii:
  - studiu de vizibilitate
  - studiu de peisaj urban cu integrarea volumetriei în contextul urban existent;
  - studiu de siluetă urbană și altimetrie (altimetria cadrului natural și a cadrului construit).
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei;
- dat fiind faptul că acoperirile pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul naatural;
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară; În situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii;
- lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va urmări o compoziție echilibrată a spațiului peisagistic care să valorifice relația dintre

vegetație, cadrul construit și spațiul public, urmărind accesul nelimitat al populației la spațiul verde și la dotările specifice prevăzute.

- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (*capitolul 2.7.1 din Titlul 1 – Prescripții generale*).

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejmuiri, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- Având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejmuirile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecție, funcțiunilor admise ale căror cerințe funcționale necesită împrejmuirile spațiilor plantate publice se vor realiza ca urmare a studiilor de peisaj și vizibilitate avizate conform legii;
- Acolo unde vor fi realizate, împrejmurile vor fi transparente și vor fi dublate de gard viu;
- Imaginea împrejmurilor va fi analizată pe baza unor studii de impact vizual și peisaj urban.

## II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru subzona ZRV2b-a:

P.O.T maxim = 10%

(2) Pentru subzonele ZRV2b-b1 și ZRV2b-b2 se menține procentul de ocupare la sol existent, care va cuprinde cumulativ următoarele suprafețe:

- suprafața construită existentă;
- suprafața aleilor pietonale și a platformelor existente;
- suprafața parcajelor;
- suprafața amenajărilor destinate organizării activităților specifice (gradene, amfiteatru în aer liber, etc)
- suprafața circulațiilor carosabile sau ocazional carosabile existente.

(3) Nu intră în calculul P.O.T. următoarele:

- circulațiile cu un grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- mobilierul urban, instalații interactive destinate sportului, agrementului amplasate pe suprafețe cu grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;





- (4) Procentul maxim de ocupare la sol în situația unor noi intervenții asupra cadrului existent sau a reconfigurării Parcului Copiilor și a Complexului Sportiv Constanța se va înscrie în P.O.T existent determinat conform punctului (2) din cadrul acestui articol.

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- (1) Pentru subzona ZRV2b-a și ZRV2b-b1:

C.U.T. maxim = 0,4 mp/A.D.C.

- (2) Pentru subzona ZRV2b-b2 – se menține C.U.T. existent sau aprobat prin documentații anterioare.

\*Calculul coeficientului C.U.T se realizează conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

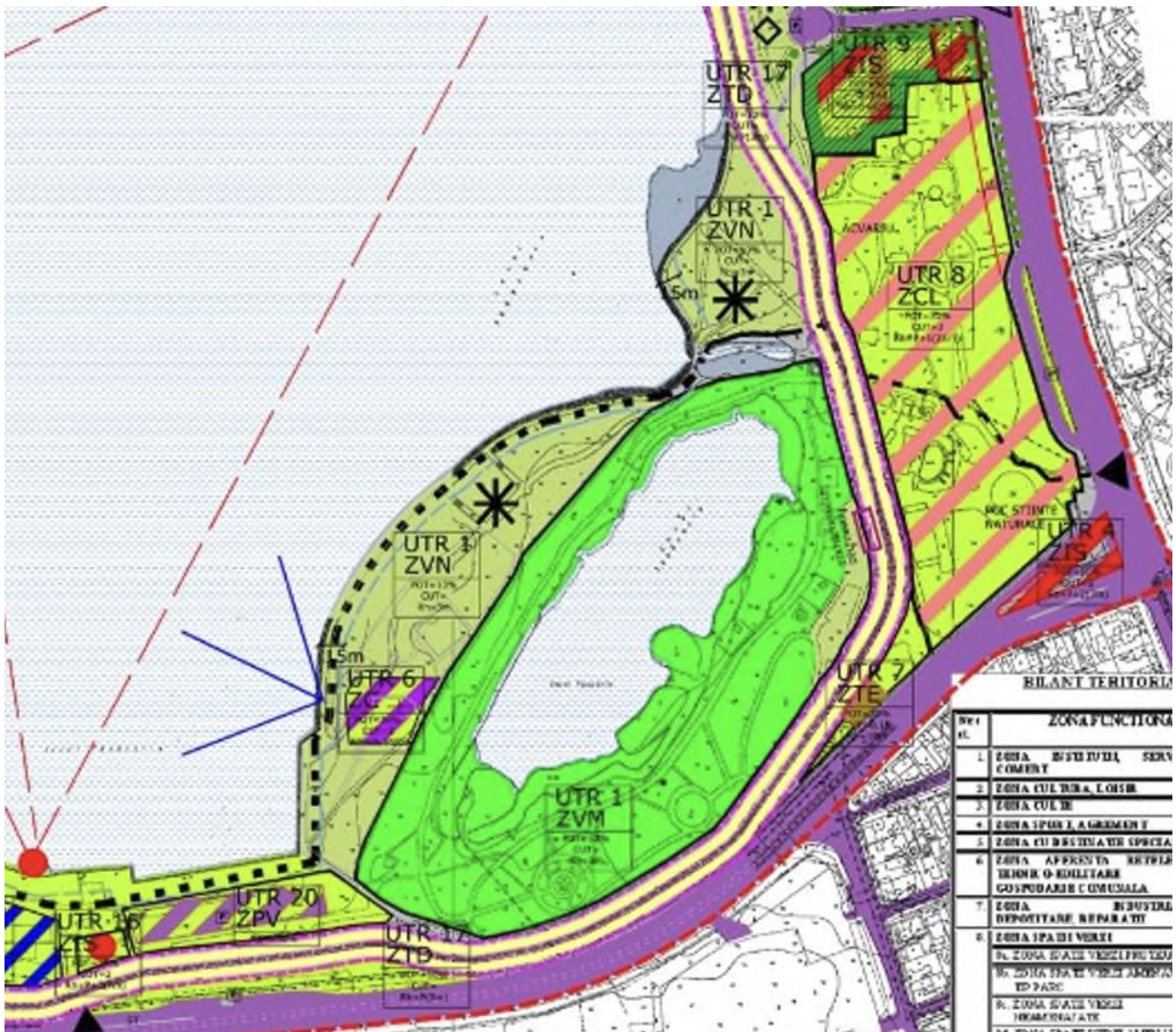
*coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.*

**Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.**

## Prevederi reglementate conform PUZ Lacul Tăbăcărie pentru terenurile cuprins în zona de studiu

Suprafața aferentă PUZ Lacul Tăbăcăriei aprobat prin HCL 415/2013 cuprinsă în prezentul PUZ se încadrează în următoarele zone și subzone funcționale:

1. ZIS - ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII, COMERȚ ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE;
2. ZCL - ZONĂ CULTURĂ, LOISIR ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE;
3. ZV - ZONĂ SPAȚII VERZI cu subzonele:
  - a. ZVM - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PROTEJATE (Microdelta);
  - b. ZVA – SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE DE TIP PARC;
  - c. ZVN - SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE NATURAL;
4. ZTD - ZONĂ TRENULEȚ DE AGREMENT, PISTE BICICLIȘTI, PISTE SKATERI ȘI ROLLERI;
5. ZTE - ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ;
6. ZP – ZONĂ PARCĂRI ÎNIERBATE.



Figură 10 - Extras Planșă Reglementări Urbanistice – Plan Urbanistic Zonal Lacul Tăbăcărie, aprobat cu HCL 415/2013



## ZIS - ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII, COMERȚ ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În această categorie intră zonele de servicii și echipamente publice, mic comerț, restaurante, cofetărie, precum și stațiile de benzină:

- **UTR 16 - zonă servicii și comerț existente (Restaurant Boulevard, cofetărie, bar de zi) și propuse** (pe o suprafață de cca 600 m, pe o lățime de cca 15 m) situate la vest;
- **în cadrul UTR 1** – constituit din zona verde aferentă lacului Tăbăcăriei – subzonele constituite în **nuclei** – capete de perspectivă situate pe malul lacului, care vor fi constituite din **mici dotări comerciale** (răcoritoare, cofetărie, etc) **sau servicii** (închiriere echipament, bărci, etc);

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ZIS - Art.1 - utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.
- sport și recreere în spații acoperite
- parking peisager și garaje colective
- spații libere pietonale, amenajări peisagistice pietonale
- spații plantate – scuaruri

#### ZIS - Art.2 - utilizări admise cu condiționări

- toate clădirile vor avea la parter funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- nu sunt admise funcțiuni fără acces public;
- parcajele la sol sunt permise numai în limita suprafețelor special marcate pentru parcare în planșa de reglementări și vor fi de tip parking-peisager;

#### ZIS - Art.3 - utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- depozitări de materiale refolosibile
- stații de întreținere auto
- spălătorii chimice
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice



## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Amplasarea unei construcții noi este condiționată de întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

### **ZIS - Art.5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Este interzisă depășirea limitei suprafeței destinată construcțiilor, marcată în planșa de Reglementări, care constituie parte integrantă a prezentului regulament
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m. față de nivelul terenului
- În cazul UTR-urilor 16, situate în zona de vest, retragerile vor fi de minimum 3m, iar parterul va fi liber, astfel încât să nu se obtureze perspectiva către parc

### **ZIS - Art.6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Clădirile care adapostesc funcțiuni de interes general alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament

### **ZIS - Art.7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcella**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele
- Distanța se poate reduce la 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor funcțiuni publice, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

### **ZIS - Art.8 - circulații și accesuri**

- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Municipiului Constanța
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

### **ZIS - Art.9 - staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în parcurile special amenajate, deci în afara circulațiilor publice
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93)

### **ZIS - Art.10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Înălțimea construcțiilor nu va depăși un nivel (maxim 4m), cu excepția instalațiilor specifice de agrement
- În UTR-urile 16 propuse, este posibilă amplasarea de construcții la etaj (maxim 7m), cu condiția ca parterul să fie lăsat liber, deschis către parc
- Motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne, etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acel al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 m depărtare de acesta

### **ZIS - Art.11 - aspectul exterior al clădirilor**

- Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de



particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță” - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte

- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei

### **ZIS - Reguli particulare pentru comerț**

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului său (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale

- Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public

- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală

- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis

### **ZIS - Art.12 - condiții de echipare edilitară**

#### Apa potabilă

1. Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

#### Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă

#### Canalizare puvială

- Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora

- Racordarea burlanelor la canalizarea puvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții

#### Rețele electrice, telefonice și CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor

- Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică

#### Salubritate

2. Orice clădire precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere

### **ZIS - Art.13 - spații libere și spații plantate**

- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp



- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase
- Se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%
- Parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare
- Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere - în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte

#### **ZIS - Art.14 - împrejurimi**

- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă, precum și a zonei malului Lacului Tăbăcăriei - spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ZIS - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

**POT maxim = 50%**

- Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un POT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține POT-ul terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

#### **ZIS - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**CUT maxim = 2**

- Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține CUT-ul terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

### **ZCL - ZONA CULTURĂ, LOISIR ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE;**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

În această categorie intră zonele de servicii, dotări, agrement, potențial zgomotoase. În zona de est a malului Lacului Tăbăcăriei, zona industrială existentă a fost propusă reconversiei funcționale în parc de distracție în concordanță cu caracterul de stațiune pentru tineret.

- **UTR 8 - zona COMPLEXULUI MUZEAL PENTRU ȘTIINȚELE NATURII (Delfinarium și Planetarium);**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ZCL - Art.1 - utilizări admise**

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- săli de operă, săli de spectacole, săli studio, de repetiție
- pavilioane expoziționale
- săli de studiu pentru științele naturii, delfinariu, planetariu și dotări aferente acestora de cercetare
- teatre sau amfiteatre în aer liber



- alte zone de cultură-loisir
- comerț cu amănuntul
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc
- sport și recreere în spații acoperite
- parking-peisager
- spații libere pietonale, amenajări peisagistice pietonale
- spații plantate - scuaruri

#### **ZCL - Art.2 - utilizări admise cu condiționări**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre domeniul public sau comun funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare
- sunt admise funcțiuni fără acces public cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 30% din lungimea totală a frontului construit
- parcajele la sol sunt permise numai în limita suprafețelor special marcate pentru parcare în planșa de reglementări

#### **ZCL - Art.3 - utilizări interzise**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- depozitari de materiale refolosibile
- stații de întreținere auto
- spălătorii chimice
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Amplasarea unei construcții noi este condiționată de întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

#### **ZCL - Art.5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată - Este interzisă depășirea limitei suprafeței destinată construcțiilor, marcată în planșa de Reglementări, care constituie parte integrantă a prezentului regulament
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament
- Retragerile sau ieșirile la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m. față de nivelul terenului
- Amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,0 m.
- În cazul **UTR-ului 8 (Complexul Muzeal de Științe ale Naturii)**, în cazul construirii pe parcela existentă a altor construcții, este recomandată retragerea de la B-dul Mamaia cu min 10 m și este obligatorie realizarea unui PUD



### **ZCL - Art.6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament.

- Clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alaturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții

- parcela alăturată este liberă de construcții

- peretele plin va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de min. 3,0 m pentru P+1 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe) și de min 10,0 m pentru clădiri cu înălțime mai mare de 20,0 m.

- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separatie față de o clădire publică dispusă izolat - în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță egală cu minim 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m cu excepția clădirilor de colț care vor respecta pe ambele laturi retragerile prevăzute față de limitele laterale de proprietate

- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia

### **ZCL - Art.7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele

- Distanța se poate reduce la 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m. numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

### **ZCL - Art.8 - circulații și accesuri**

- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Municipiului Constanța

- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor

- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

### **ZCL - Art.9 - staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în parcarile special amenajate, deci în afara circulațiilor publice

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93)

### **ZCL - Art.10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+1 niveluri, cu înălțimea la cornișă de max 8,5 m la Corpul Administrativ și 22 m la Sala Expozițională

### **ZCL - Art.11 - aspectul exterior al clădirilor**

- Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate





- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, lastic ondulat, etc.)
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei

#### **ZCL - Reguli particulare pentru comerț**

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis

#### **ZCL - Art.12 - condiții de echipare edilitară**

##### Apa potabilă

3. Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar

##### Canalizare menajeră

4. Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă

##### Canalizare puvială

- Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora
- Racordarea burlanelor la canalizarea puvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții

##### Rețele electrice, telefonice și CATV

5. Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor
6. Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică

##### Salubritate

7. Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere

#### **ZCL - Art.13 - spații libere și spații plantate**

- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp



- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase
- Se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%
- Parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare
- Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
- În grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte

#### **ZCL - Art.14 - împrejmuiri**

- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ZCL - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

##### **POT maxim=30%**

- Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente (zone anexa Delfinarium, Planetarium, etc), având un POT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține POT-ul terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

#### **ZCL - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

##### **CUT maxim = 2**

- Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține CUT-ul terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului (pentru zona Delfinarium, Planetarium).

#### **ZV - ZONA SPAȚII VERZI cu subzonele:**

- a. ZVM - SUBZONA SPAȚII VERZI PROTEJATE (Microdelta);**
- c. ZVN - SUBZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE NATURAL;**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Zona spațiilor verzi amenajate** cuprinse în prezentul PUZ este reprezentată în principal de spațiul verde existent în vecinătatea Lacului Tăbăcăriei. Zona permite crearea unor spații urbane reprezentative în zona studiată care devine o zonă semnificativă a Municipiului Constanța.

**Este obligatorie stabilirea unui Regulament de Funcționare de către administrația publică locală, care va cuprinde precizări asupra utilizărilor în toate subzonele parcului, în zonele acvatice, în zona de circulație a trenulețului. Acest Regulament de Funcționare se va aproba de către Prefectură și va fi opozabil în justiție.**

În zona de studiu delimitată prin Avizul de Oportunitate sunt delimitate mai multe **subzone** ale zonei de spații verzi:

- a. ZVM – SUBZONĂ SPAȚII VERZI PROTEJATE (Microdelta), UTR 1**, zona situată în sud-est-ul zonei studiate, este propusă prin prezentul Regulament a face tema de studiu a unui proiect



complex de cercetare, pentru a se realiza documentația prin care această zonă să treacă în patrimoniu ca o **micro-rezervație de tip deltă**, pentru protecția elementelor unice ale acesteia (floră, faună, sol, etc);

- b. ZVA – SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE DE TIP PARC** – care constituie cea mai mare subzonă din cadrul zonei de spații verzi, constituită din Parcul Tăbăcariei și din zona amenajată situată la est, în imediata vecinătate a Stației de epurare Constanța –Nord. Amplasarea unei Grădini Botanice se va face conform planșei de Reglementari și a studiului de spații verzi, în urma unei documentații tip PUZ aprobate, pe terenul situat în vestul Lacului Tăbăcariei, cu mențiunea că este recomandată păstrarea nealterată a spațiului public existent, a pietonalelor și a deschiderilor către lac, și a zonelor de protecție de min. 15 m ale malurilor Lacului Tăbăcariei;
- c. ZVN - SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE NATURAL**, în care conform studiului de spații verzi, se propune amenajarea cât mai naturală a anumitor zone: zona situată în imediata vecinătate a Micro-deltei și a Bisericii situate în sud-est, zona malurilor Lacului Tăbăcariei situate la est și vest;

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ZV - Art.1 - utilizări admise

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- Spații plantate
- Circulații pietonale amenajate cu locuri de odihnă, relaxare, promenada și mobilier urban adecvat
- Obiecte decorative, elemente de artă plastică, fântâni
- Foișoare, mici umbrare, debarcadere, mici nuclee de închiriat echipament nautic (maxim 10mp)
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- Mobilier urban și amenajări pentru odihnă, relaxare, joc pentru copii

### ZV - Art.2 - utilizări admise cu condiționări

- Sunt admise numai cu caracter temporar amenajările pentru expoziții sau pentru spectacole
- Sunt admiși pe piste special amenajate bicicliști, rolleri, skateri

### ZV - Art.3 - utilizări interzise

- Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare - localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente circulațiilor pietonale
- Deversări de ape uzate în lac
- Spălatul mașinilor pe malul lacului
- Pescuitul în lac
- Scăldatul și înotul în lac
- Depozitarea în parc a deșeurilor, gunoaielor și molozului
- Pășunatul, distrugerea copacilor și a florilor
- Accesul mijloacelor de transport în parc
- Realizarea de foc pe teritoriul parcului
- Alte acțiuni sau fapte care pot cauza prejudicii acestei zone

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ZV - Art.4 - caracteristici ale parcelelor

- Nu este cazul -

### ZV - Art.5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

- Nu este cazul -

### ZV - Art.6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul -

### ZV - Art.7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul -



### **ZV - Art.8 - circulații, accesuri**

- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere) care vor fi tratate ca alei principale
- În toate situațiile caracteristicile accesurilor vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor
- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare
- Accesul pietonal este liber pe întreg teritoriul parcului. Accesul cu câini sau animale domestice va fi stabilit prin regulamentul de funcționare al parcului
- Este obligatorie păstrarea accesurilor majore în parc: Intrarea principală, de la B-dul Lăpușneanu, pe lângă Restaurantul Zodiac, intrare de pe B-dul Mamaia, pe lângă canalul către Marea Neagră, la nord de stația de Epurare-Constanța Nord, intrarea din parcela Delgfinariului și intrarea de pe Str.Soveja, din vecinătatea bazei nautice
- Este obligatorie conservarea traseelor de acces către lac (axiale sau șerpuite)

### **ZV - Art.9 - staționarea autovehiculelor**

- Parcajele vor fi de tip parking – peisager și se vor dimensiona și dispune în zonele marcate cu această funcțiune în planșa de reglementări în afara circulațiilor publice
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.

### **ZV - Art.10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Nu este cazul, decât în ceea ce privește chioșcurile, pavilioanele și nucleii marcați în planșa de Reglementări, pe parter. Accentele de înălțime vor face obiectul unui studiu de integrare peisageră.

### **ZV - Art.11 - aspectul exterior al clădirilor**

- Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioară, ușor de întreținut
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals; folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

### **ZV - Art.12 - condiții de echipare edilitară**

- Se vor asigura hidranți și rețele de aducțiune apă de stropire automată pentru întreținerea spațiilor verzi în timpul anotimpului secetos și electricitate pentru iluminatul public
- Se va asigura evacuarea apelor din precipitații la sistemul centralizat de canalizare
- Se va evita amenajarea de platforme și alei care să depășească 30% din suprafața totală pentru a se menține posibilitatea infiltrării în sol a apelor din precipitații

### **ZV - Art.13 - spații libere și spații plantate**

- Spațiile neocupate de accesuri și trotuare vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp
- Procentul de mineralizare propus în subzona **ZVA - SUBZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE TIP PARC** va fi de maxim 20%.
- în cadrul subzonei **ZVN - SUBZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE NATURAL** sunt acceptate plantații arboricole și arbustive acceptate în procent de 10%, numai cu specii din flora locală dobrogeană. Sunt interzise speciile decorative
- Procentul de mineralizare este de 5-10%. Restul de suprafață, cca 90 %, este lăsat înierbat, pentru instalarea florei spontane
- în cadrul subzonei **ZVPP- SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE**, acestea vor fi realizate din arbori înalți, către funcțiunile poluante (stația de Epurare – Constanța Nord, și circulațiile majore)
- Limita de lac, care are o profunzime variabilă și minimum 5 m, are o zonă de protecție de minim 15 m și va fi liber de orice construcție care ar putea împiedica accesul liber la apă sau fluența promenadei de-a lungul acesteia
- Izolat, se admit plantații de arbori în aliniament, pe o distanță de 10% din perimetrul lacului, adică 600 m. Vegetația ce se va găsi în aceasta zonă va fi de tip acvatic și mlaștină



- În subzona **ZVP - SUBZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE PEISAGISTIC SPECIAL** se accepta un procent de mineralizare de 10% și plantații decorative, cromatice, precum și elemente de artă plastică, sculpturi, fântâni, elemente decorative

#### **ZV - Art.14 - împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi cu o înălțime de max. 0,90 m. și realizate din gard viu

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ZV - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- Suprafața ocupată de alei și platforme nu va depăși 10% din suprafața totală a zonei ZV

#### **ZV - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Nu este cazul –

### **ZTD - ZONA TRENULEȚ DE AGREMENT, PISTE BICICLIȘTI, PISTE SKATERI ȘI ROLLERI**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Zona trenulețului de agrement, piste biciclisti, piste skateri și rolleri** face parte din zona spațiilor destinate sportului și agrementului cuprinse în prezentul PUZ și este reprezentată de spațiile existente în sistem de circuit care cuprinde: calea ferată de agrement existentă propusă la reparații și re tehnologizare, pista de biciclisti și skateri propusă, precum și zone special amenajate pentru rolleri și skateri, reprezentate cu hașură roz în planul de Reglementări- Zonificare Funcțională, pe o suprafață de 5m din ax, de o parte și de alta a căii ferate de agrement.

Această zonă a trenulețului de agrement reprezintă o zonă importantă în cadrul zonei verzi a Lacului Tăbăcăriei, pentru că ea reprezintă o « *spină* » de legătură a zonelor cu funcțiuni diferite ale PUZ-ului studiat. Se propun câteva gări noi, în vecinătatea funcțiunilor importante propuse, conform studiului de spații verzi.

**Este obligatorie stabilirea unui Regulament de Funcționare de către administrația publică locală, care va cuprinde precizări asupra utilizărilor în toate subzonele parcului, în zonele acvatice, în zona de circulație a trenulețului de agrement. Acest Regulament de Funcționare se va aproba de către Prefectură și va fi opozabil în justiție.**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ZTD - Art.1 - utilizări admise**

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- zone destinate căii ferate de agrement, piste de rolle și skate
- terenuri destinate gărilor
- alte funcțiuni de agrement
- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor de sport-agrement
- mobilier urban și amenajări pentru odihnă

#### **ZTD - Art.2 - utilizări admise cu conditionari**

- Sunt admise numai cu caracter temporar amenajările pentru expoziții sau pentru spectacole

#### **ZTD - Art.3 - utilizări interzise**

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente circulațiilor pietonale



## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ZTD - Art.4 - caracteristici ale parcelelor**

- Nu este cazul

### **ZTD - Art.5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Nu este cazul

### **ZTD - Art.6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Nu este cazul

### **ZTD - Art.7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Nu este cazul

### **ZTD - Art.8 - circulații, accesuri**

- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere) care vor fi tratate ca alei principale

- În toate situațiile caracteristicile accesurilor vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

### **ZTD - Art.9 - staționarea autovehiculelor**

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m

### **ZTD - Art.10 - înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor, va fi de maxim 3m înălțime pentru stațiile trenulețului de agrement

### **ZTD - Art.11 - aspectul exterior al clădirilor**

- Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioară, ușor de întreținut

- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals; folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulantă, plastic ondulant, etc.)

### **ZTD - Art.12 - condiții de echipare edilitară**

- Se vor asigura hidranți pentru întreținerea spațiilor în timpul anotimpului secetor

- Se va asigura evacuarea apelor din precipitații la sistemul centralizat de canalizare

- Se va evita amenajarea de platforme și alei care depășească 30% din suprafața totală pentru a se menține posibilitatea infiltrării în sol a apelor din precipitații

### **ZTD - Art.13 - spații libere și spații plantate**

- Spațiile neocupate de accesuri și trotuare vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp

- Zona verde de protecție a trenulețului va fi amenajată în fâșie verde, constituită din arbuști sau arbori de talie mică, în jurul axului de circulație feroviară de agrement.

- Procentul de mineralizare va fi de 35%

### **ZTD - Art.14 - împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, dublate de gard viu

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ZTD - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- Suprafața ocupată de platforme, terenuri, nu va depăși 10% din suprafața totală a zonei ZA atunci când este asociată cu zona plantată ZV.

### **ZTD - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Nu este cazul



## **ZTE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ;**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din subzona: **UTR 7** – zona rețele tehnico-edilitare (stație reglare a presiunii de gaze naturale, post trafo), situată la sud-vest, în vecinătatea Mall-ului și a clubului nautic.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ZTE - art.1 - Utilizări admise**

- spații specifice spațiilor de gospodărie comunală și a rețelelor tehnico-edilitare
- circulații carosabile
- parcaje
- circulații pietonale
- plantații
- depozitare și anexe sanitare

#### **ZTE - ART.2 - Utilizări admise cu condiționări**

- Nu este cazul

#### **ZTE - ART.3 - Utilizări interzise**

- Se interzice folosirea spațiilor de gospodărie comunală și de rețele tehnico-edilitare în alte scopuri decât cele precizate anterior

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ZTE - ART.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Nu este cazul

#### **ZTE - ART.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Conform PUD

#### **ZTE - ART.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Nu este cazul (conform PUD)

#### **ZTE - ART.8 - Circulații și accesuri**

- Conform PUD

#### **ZTE - ART.9 - Staționarea autovehiculelor**

- Conform PUD

#### **ZTE - ART.10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

Conform PUD, cu următoarele recomandări:

- Înălțimea clădirilor la cornișă nu va fi mai mare decât înălțimea echipamentelor rețelelor tehnico-edilitare ( respectiv stația de epurare, stație reglare a presiunii de gaze naturale, Post-Trafo)
- Înălțimea construcțiilor va respecta regimul descris în planșa de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament – pentru acesta zonă – înălțimea maximă la cornișă a echipamentelor este de 5m, cu excepția instalațiilor care pot ajunge la 10 m.

#### **ZTE - ART.11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- Se va ține seama de caracterul funcțiunii

#### **ZTE - ART.12 - Condiții de echipare edilitară**

- Se vor asigura puncte de apă din rețea publică
- Se va asigura un punct sanitar
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice

#### **ZTE - ART.13 - Spații libere și spații plantate**

- Conform PUD

#### **ZTE - ART.14 - Împrejmuiri**

- Împrejmuirile vor fi transparente, eventual dublate de gard viu



### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ZTE - ART.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (pot) -POT = max . 30%**

**ZTE - ART.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (cut)  
CUT = 0,15**

## **ZP – ZONA PARCĂRI ÎNIERBATE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona parcarilor se află în zonele hașurate cu mov în planul de reglementări și sunt situate la intrările în zona Lacului Tăbăcăriei, în **UTR 20**, situat la sud-vest.

Parcărilor vor fi obligatoriu înierbate, de tip parking peisager, cu un finisaj de sol în materiale naturale. Densitatea de plantare va fi de 1 copac, la două locuri de parcare.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ZP - Art.1 - utilizări admise**

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- Spații plantate
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- Mobilier urban și amenajări pentru odihnă

#### **ZP - Art.2 - utilizări admise cu condiționări**

Nu este cazul

#### **ZP - Art.3 - utilizări interzise**

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente circulațiilor pietonale.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **ZP - Art.4 - caracteristici ale parcelelor**

- Nu este cazul

#### **ZP - Art.5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

#### **ZP - Art.6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Nu este cazul

#### **ZP - Art.7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**

- Nu este cazul

#### **ZP - Art.8 - circulații, accesuri**

- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere) care vor fi tratate ca alei principale

- În toate situațiile caracteristicile accesurilor vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare și a rezervării unui minim de locuri de parcare pentru aceștia

#### **ZP - Art.9 - staționarea autovehiculelor**

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.





### **ZP - Art.10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Nu este cazul

### **ZP - Art.11 - aspectul exterior al clădirilor**

- Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioară, ușor de întreținut

- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals; folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

### **ZP - Art.12 - condiții de echipare edilitară**

- Se vor asigura hidranți pentru întreținerea spațiilor verzi în timpul anotimpului secetos

- Se va asigura evacuarea apelor din precipitații la sistemul centralizat de canalizare

- Se va evita amenajarea de platforme și alei care să depășească 30% din suprafața totală pentru a se menține posibilitatea infiltrării în sol a apelor din precipitații

### **ZP - Art.13 - spații libere și spații plantate**

- Spațiile neocupate de accesuri și trotuare vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp

### **ZP - Art.14 - împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi din fier forjat, transparente (pentru a nu permite autovehiculelor pătrunderea și distrugerea gardului viu, și direcționarea accesului în zona respectivă), cu o înălțime de max. 0,90 m. dublate de gard viu

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ZP - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- Suprafața ocupată de alei și platforme nu va depăși 80% din suprafața totală a zonei ZP

### **ZP - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Nu este cazul

### III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

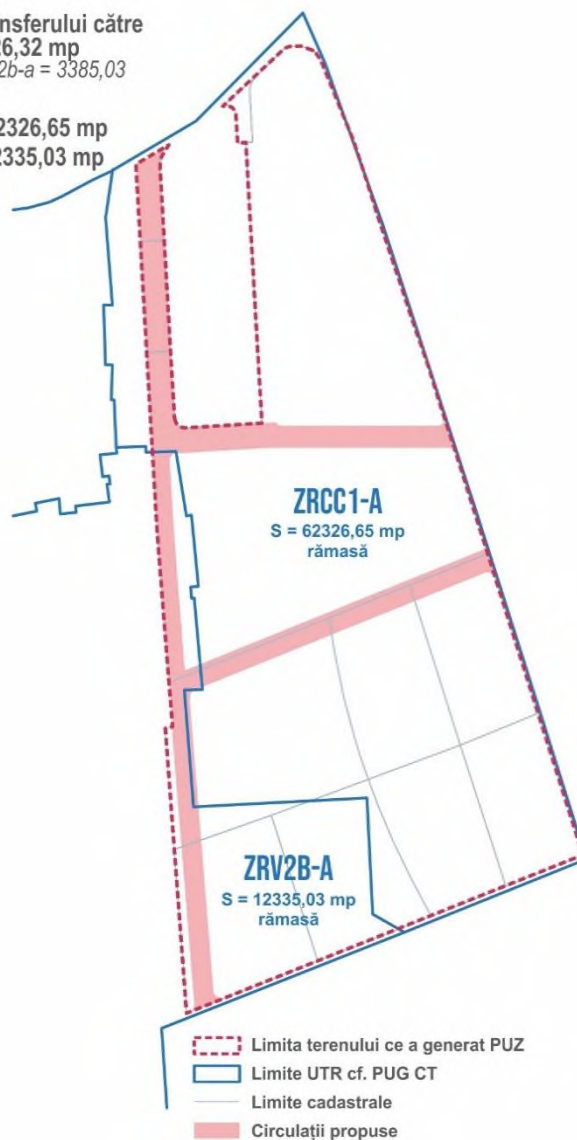
Planul Urbanistic Zonal prevede realizarea unor circulații carosabile și pietonale în interiorul insulei urbane ce a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal, care relaționează principalele artere perimetrare existente, respectiv strada Soveja, Strada Chilieii și Strada Panait Cerna.

S totală = 85888.00 mp

Suprafață destinată transferului către  
 domeniul public = 11226,32 mp  
 ZRCC1-a = 7841,29 / ZRV2b-a = 3385,03

S ZRCC1-a rămasă = 62326,65 mp

S ZRV2b-a rămasă = 12335,03 mp



Profilele străzilor propuse sunt de minim 12 m – compuse din carosabil de 7,00 m și trotuare de minim 2,00 m.

Pentru realizarea sistemului de circulații carosabile și pietonale va fi necesar transferul suprafețelor aferente în domeniul public. Este prevăzut, astfel, transferul unei suprafețe de 11226.32 (13,07%) din totalul suprafeței terenului ce a generat prezenta documentație.

Întocmit,  
 arh. Cristina Iuliana Enache  
 arh.urb.peis. Iulia Simona Smărăndoiu  
 urb.peis. Diana Cristina Neagu