

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, JUDETUL CONSTANTA

Data anuntului : 03.12.2024

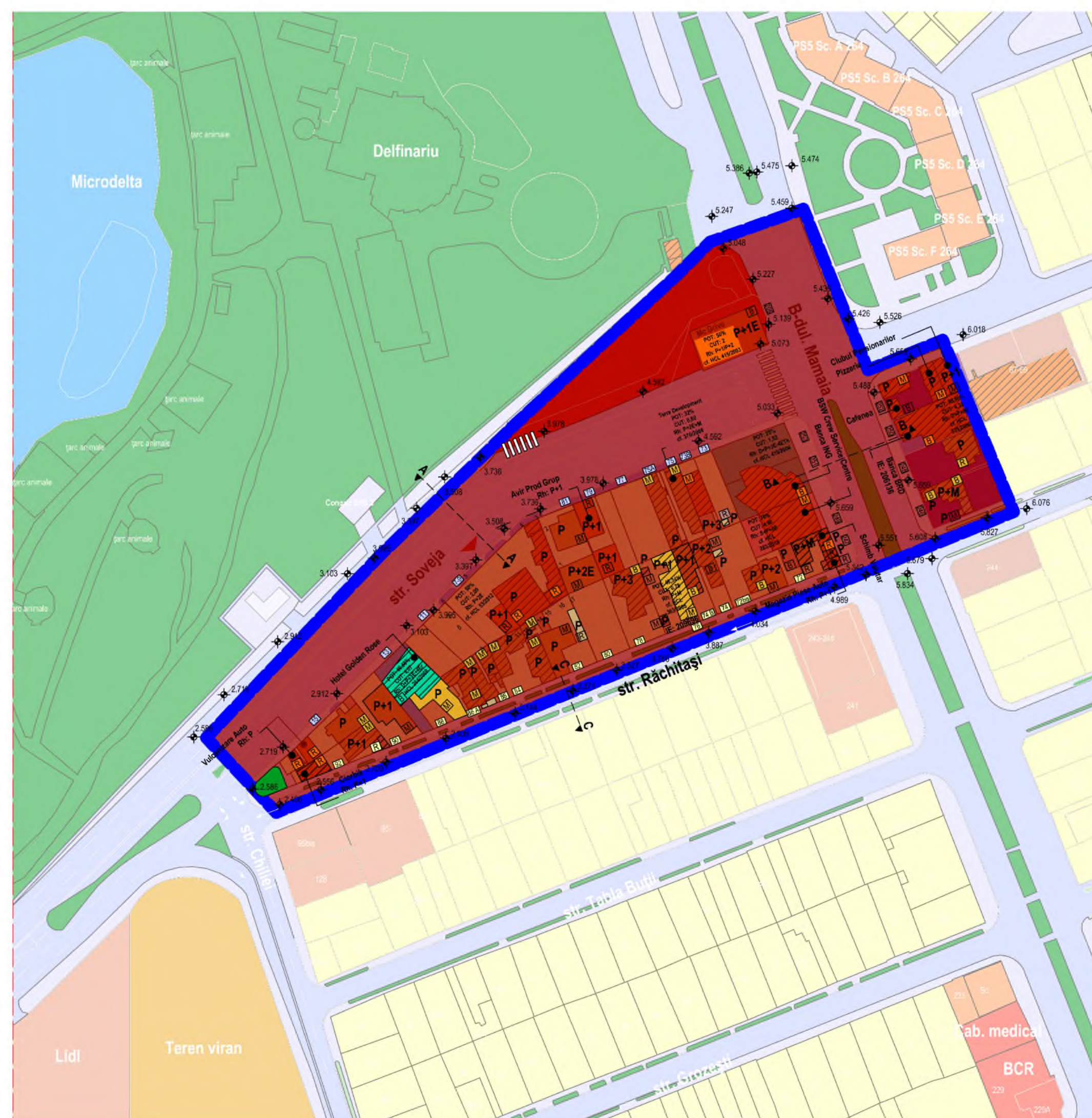
ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU ZONIFICARE, DIVERSIFICARE FUNCTIONALA, REGIM DE INALTIME

AMPLASAMENT Municipiul Constanta, Str. Soveja, nr.7-9 Jud. Constanța

INITIATOR : S.C. BCD INTERMED S.R.L.

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



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN CONSTANTA PRIN E-MAIL – primarie@primaria-constantia.ro SAU PRIN POSTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM.212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116C, IN PERIOADA 03.12.2024 - 28.12.2024.

SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 20.12.2024, INTRE ORELE 10:00-11:00 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU E-MAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

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

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

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

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 03.12.2024 – 28.12.2024
- DEZBATERE PUBLICA: 20.12.2024 INTRE ORELE 10:00 – 11:00
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 29.12.2024 – 07.01.2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 129981/13.09.2023

- zona studiată delimitată de Bulevardul Mamaia, Strada Rachitasi si Strada Soveja



Extras GIS

Zona de studiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 129981/13.09.2023

- zona studiată delimitată de Bulevardul Mamaia, Strada Rachitasi si Strada Soveja

Colectiv de elaborare

Elaborator:	S.C. ED COM' 96 SRL
Sef proiect/coordonator urbanism:	Arh. Alexandru Costandache
Urbanism:	Arh. Rodica Ungureanu

Beneficiar:	BCD INTERMED SRL
Investitor:	BCD INTERMED SRL
Data elaborarii:	Decembrie 2024

stabilirea noului aliniament al terenurilor, daca sunt propuse masuri de largire a carosabilului, etc

Capitolul 3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii – stabilirea modalitatii de acces auto si pietonal la loturi si a numarului de accesuri necesare, etc

Capitolul 4. Reguli cu privire la inaltimea cladirilor – inaltimea minima si maxima a cladirilor, cu precizarea limitelor intre care se masoara, exprimata in numar de niveluri si metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori realizarea nivelului tehnic, etc

Capitolul 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor – modalitati de tratare arhitecturala, precizarea raportului gol/plin al fatadelor, indicarea paletarului de culori permise, etc

Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitara – prezentarea echiparii existente, conform avizelor si studiilor elaborate, precum si indicarea modalitatilor de extindere ori marire a capacitatilor existente

Capitolul 7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi – indicarea suprafetelor minime de spatii verzi necesar a fi asigurate pe parcela, modul de amplasare al acestora, bilant teritorial privind spatiile verzi, etc

Capitolul 8. Reguli cu privire la imprejmuirea terenurilor – indicarea modalitatii de imprejmuire a terenurilor: materiale, aspect, inaltime maxima, etc

SECTIUNEA IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocupare a terenului (POT) – valoarea maxima admisa

Capitolul 2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului (CUT) – valoarea maxima admisa

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 129981/13.09.2023

Prezenta documentatie a fost elaborata in scopul aprobarii P.U.Z. solicitat in vederea reglementarii urbanistice a zonei delimitata de Bulevardul Mamaia, Strada Rachitasi si Strada Soveja. Amplasamentul studiat are o suprafata totală de **29.720,00 mp**.

Amplasamentul care genereaza P.U.Z.-ul are o suprafata de 817 mp si se afla in subzona de reglementare urbanistica ZRL2A - Locuinte individuale cu maxim P+2 situate in afara perimetrelor de protectie, asa cum este prevazut in Regulamentul afereant P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. nr. 53/2012 si cum este specificat in Certificatul de Urbanism nr. 988/30.03.2023 emis de Primaria Municipiului Constanta.

Amplasament care inițiază P.U.Z.-ul: Municipiul Constanta, Strada Soveja nr. 7-9, nr. cadastral 256214.

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 29.720 mp.

"Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."

Inițiator P.U.Z.: S.C. BCD INTERMED SRL, nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile afereante situate în intravilanul municipiului Constanța.

C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 2,0.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor afereante acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de sud a intravilanului municipiului Constanța, zona cuprinsa între Bulevardul Mamaia, Strada Rachitasi si Strada Soveja.

1.2. Regulamentul local de urbanism afereant documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL conform aviz de oportunitate nr. 129981/13.09.2023, avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

BAZA LEGALA A ELABORARII

- 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
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/2008 privind aprobarea studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

- H.C.L. nr.113/2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 si detaliat prin HCL nr. 532/2018.-Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- H.C.L. 53/30.01.2012 – HOTARARE DE CONSILIU PRIVIND APROBAREA DOCUMENTATIEI PUZ PENTRU TERITORIUL SITUAT ÎN MUNICIPIUL CONSTANTA, DELIMITAT DE STR CHILIEI, STR TABLA BUTII, BD MAMAIA, STR ZORELELOR, STR SOVEJA, TEREN IN SUPRAFATA DE 28125,57 MP PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE.
- Certificatul de urbanism nr. 988/30.03.2023 eliberat de Primaria Municipiului Constanta.
- H.C.L. 415/21.11.2003 privind aprobarea Reactualizarii Planului Urbanistic Zonal Zona Lac Tabacarie si a Regulamentului de urbanism aferent.
- H.C.L. 416/20.09.2004 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3-4E+NIVEL TEHNIC – BIROURI SI LOCUINTE, bd. Mamaia nr. 251-253, teren in suprafata de 622,52 mp, proprietate Serban Dennis – Georgian.
- H.C.L. 376/17.08.2006 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M LOCUINTA SI CABINET MEDICAL, str. Zorelelor nr. 73, teren in suprafata de 149,54 mp, proprietate Andrei Mihai-Romeo si Mihaela.
- H.C.L. 535/13.12.2006 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI D+P+5E, bd. Mamaia nr. 250, teren in suprafata de 350 mp, proprietate Balba Alexandru Ovidiu si Claudia Olguta.
- H.C.L. 264/09.05.2008 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3-4E – APARTAMENTE SI SPATIU COMERCIAL, Str. Soveja nr. 13, teren in suprafata de 237 mp, proprietate Hristu Daniel si Mariana.
- H.C.L. 363/25.07.2008 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA PARTER, Str. Rachitasi nr. 76, teren in suprafata de 300 mp, proprietate Naver Violeta.
- H.C.L. 283/27.11.2015 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu consolidare si supraetajare spatiu comercial parter pana la S+P+6E, pentru terenul situat in Municipiul Constanta, Bd. Mamaia nr. 249.

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinului MDRAP 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.

SECȚIUNEA I - CARACTERUL ZONEI

Capitolul 1. Funcțiunea dominantă

Zona este structurată urbanistic, este mixtă din punct de vedere funcțional și deține resurse importante care pot fi folosite de o dezvoltare imobiliară viitoare, fiind accesibilă din punct de vedere al traficului auto, pietonal și al transportului în comun. Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună, iar viitoarele investiții pot fi racordate în condițiile specificate de deținătorii de rețele din zonă.

Zona studiată are o suprafață de cca. 29.720,00 mp și cuprinde terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Sunt în majoritate construite funcțiunea dominantă fiind de locuire individuală. Funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii) se concentrează către b-dul Mamaia, dar apar și spontan către Strada Soveja. Se observă o corelație a funcțiunii destinate publicului cu regimul de construire mediu și înalt, construcțiile cele mai înalte având ieșire la b-dul Mamaia.

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

Capitolul 2. Funcțiuni complementare

Zona aparține integral intravilanului Municipiului Constanta, iar în baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare.

Pentru zona studiată delimitată de B-dul Mamaia, str. Soveja și str. Răchitași se propune împărțirea teritoriului în 3 zone de reglementare astfel:

- ZM 1 - locuințe individuale, locuințe colective, comerț și servicii
- ZM 2 - locuințe colective, comerț și servicii
- ZM 3 – locuințe individuale, locuințe colective, comerț și servicii
- ZM 4 - locuințe individuale, locuințe colective, comerț și servicii
- ZM 5 - locuințe colective, comerț și servicii
- ZM 6 – locuințe colective, servicii, comerț, loisir, sport - agrement și echipamente publice

ZM 1 | ZM 3 | ZM 4 LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT ȘI SERVICII

SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCTIONALA

Capitolul 1. Utilizari permise – indicarea functiunilor care pot fi organizate pe parcelele pentru care se aplica RLU

01. Functiuni (reguli generale):

- locuinte individuale P+2+M niveluri;locuinte colective
- sedii de birouri, sedii ale unor companii si firma
- constructii financiar-bancare
- constructii de turism
- constructii comerciale; alimentatie publica
- institutii servicii si echipamente publice
- învățământ prescolar (gradinie), after school
- dispensar policlinic, dispensar urban; alte unitati (centre de recoltare sânge, medicina preventiva),farmacii,crese, centru ingrijiri paleative(camin batrani)
- sali de antrenament pentru diferite sporturi

**** PENTRU DETALIERE UTILIZARI PERMISE VEZI TABEL SECȚIUNEA V. “Detaliere reguli cu privire la regimul de construire, regim de inaltime si functiuni permise”***

Capitolul 2. Utilizari permise cu conditionari (interdictii temporare) – indicarea functiunilor care pot fi organizate doar cu respectarea anumitor conditii: localizare in imobil, distanta fata de functiunea dominanta, procent din suprafata construita, acordul utilizatorilor functiunii dominante, etc

02. Functiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberare (arhitectură, avocatură, medicină, etc.), servicii, alimentație publică (restaurante, baruri, cafenele) în limita a 25% din aria construită.

Capitolul 3. Utilizari interzise (interdictii permanente) – indicarea functiunilor care nu sunt admise

03. Functiuni interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din suprafața construită, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- constructii provizorii de orice natura;
- curatorii chimice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice alta functiune ce nu este prevazuta la utilizari admise sau utilizari admise cu conditionari.

SECTIUNEA III – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Capitolul 1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor – dimensiuni minime ale parcelelor construibile, conditiile in care se poate realiza alipirea ori dezmembrarea loturilor, etc

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

01. Regim de construire: insiruit

- Suprafata minima teren: 150 mp
- Front minim la strada: 8 metri
- Se admit abateri de maxim 10% in ceea ce priveste suprafata parcelei si latimea frontului la strada, local, in cazul in care situatia pe teren creaza astfel de constrangeri
- Pentru parcelele care nu indeplinesc una dintre conditii, autorizarea constructiilor se poate face in baza unor documentatii PUD.

02. Regim de construire: cuplat

- Suprafata minima teren: 300mp
- Front minim la strada: 12 metri.
- Se admit abateri de maxim 10% in ceea ce priveste suprafata parcelei si latimea frontului la strada, local, in cazul in care situatia pe teren creaza astfel de constrangeri
- Pentru parcelele care nu indeplinesc una dintre conditii, autorizarea constructiilor se poate face in baza unor documentatii PUD.

03. Regim de construire: cuplat/izolat

- Suprafata minima teren: 500mp
- Front minim la strada: 14 metri.
- Se admit abateri de maxim 10% in ceea ce priveste suprafata parcelei si latimea frontului la strada, local, in cazul in care situatia pe teren creaza astfel de constrangeri
- Pentru parcelele care nu indeplinesc una dintre conditii, autorizarea constructiilor se poate face in baza unor documentatii PUD.

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

- **pe terenurile care au vecinatati construite pe limita laterala a proprietatii** se recomanda alipirea la calcanul existent, indiferent de latimea terenului.

Capitolul 2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii – indicarea regimului de construire (izolat/cuplat/insiruit) in functie de dimensiunile frontului la strada, stabilirea edificabilului maxim permis prin indicarea retragerilor constructiilor fata de limitele de proprietate ale terenului, stabilirea noului aliniament al terenurilor, daca sunt propuse masuri de largire a carosabilului, etc

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Amplasarea față de drumuri publice. 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, țiglei sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, 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 edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul terenurilor la strada se mentine

- cladirile se pot amplasa pe aliniament sau retrase de la aliniament in functie de tipologia predominantă în zonă;
- cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
 - a) în cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
 - b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- pentru parcelele situate la Bulevardul Mamaia si la intersectia Bulevardului Mamaia cu Strada Soveja si/sau Strada Rachitasi este permisa depasirea aliniamentului cu console/balcoane ale etajelor superioare cu maximum 1,50 metri , peste parter daca de la nivelul CTA si pana la intradosul consolei/balconului se lasa o inaltime libera de minim 3.50 metri.
- pentru parcelele orientate cu o latura a terenului spre Bulevardul Mamaia si o latura spre Strada Rachitasi si/sau Strada Soveja, consola se va continua si spre cele doua strazi cu maximum 3.00 metri.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

-Amplasare fata de limitele laterale

- in cazul cladirilor amplasate in regim insiruit constructiile vor atinge limitele laterale ale parcelei
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent.
- in cazul amplasarii cladirilor in regim cuplat constructiile vor atinge o limita laterala a parcelei si se vor retrage fata de cealalta limita laterala cu mininum 5 metri
- in cazul cladirilor amplasate in regim izolat cladirile se vor retrage minimum 5 metri fata de limitele laterale
- In cazul loturilor de colt constructiile pot atinge limitele laterale ale parcelei indiferent de dimensiunea lotului daca pe limitele laterale exista constructii invecinate.

-Amplasare fata de limita posterioara

-cladirile se vor retrage minimum 5 metri fata de limita posterioara

- in cazul in care parcela se invecineaza pe limita posterioara cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate noua cladire se poate alipi de calcanul existent.

- in toate situatiile constructiilor subterane se permite ampasare fata de limitele laterale si posterioare conform Cod Civil (60 cm);

- clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu.

Se vor asigura accese pentru mașinile echipelor de interventie dupa caz.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi minim 4.0 metri.

Clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu.

Capitolul 3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii – stabilirea modalitatii de acces auto si pietonal la loturi si a numarului de accesuri necesare, etc

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; dacă necesarul parcarilor nu se poate asigura în interiorul incintei se admite asigurarea acestora pe un teren la o distanță de maxim 500m față de amplasament și pe toată durata de existență a construcțiilor pe care le deservește;

- în cazul parcelelor cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3.50 înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri;

- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcela, în funcție de capacitatea clădirilor;

- 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, în conformitate cu normele în vigoare;

- se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, HCL nr. 28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr 113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020 și HCL nr. 102/31.03.2022.

Capitolul 4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor – înălțimea minimă și maximă a clădirilor, cu precizarea limitelor între care se masoară, exprimată în număr de niveluri și metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori realizarea nivelului tehnic, etc

ZM 1:

RH MAXIM: D+P+4-5E;

ZM 3:

RH MAXIM: P+6-7E;

ZM 4:

RH MAXIM: P+4-5E;

*** PENTRU DETALIERE REGIM DE ÎNĂLȚIME VEZI TABEL SECȚIUNEA V. "Detaliere reguli cu privire la regimul de construire, regim de înălțime și funcțiuni permise"**

- subsolurile/demisolurile sunt permise în condițiile enunțate de studiului geotehnic elaborat pentru fiecare investiție în parte;
- demisolul se consideră nivel suprateran;
- pentru toate funcțiunile, mai puțin pentru locuințele individuale, se admite realizarea unui etaj tehnic în plus peste regimul de înălțime maxim admis cu suprafața construită de maxim 50% față de etajul imediat inferior și fără a depăși înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor.
- pentru toate clădirile existente se admit lucrări de extindere și/sau supraetajare a clădirilor cu încă un nivel o singură dată, cu maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor.

Capitolul 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor – modalități de tratare arhitecturală, precizarea raportului gol/plin al fatadelor, indicarea paletarului de culori permise, etc

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoarea din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilă – prezentarea echipării existente, conform avizelor și studiilor elaborate, precum și indicarea modalităților de extindere ori marire a capacităților existente

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea radă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

Capitolul 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi – indicarea suprafețelor minime de spații verzi necesar a fi asigurate pe parcelă, modul de amplasare al acestora, bilanț teritorial privind spațiile verzi, etc

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

- se va respecta HCJC nr. 152/22.05.2013 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 jud. Constanța.

Capitolul 8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor – indicarea modalitatii de împrejmuire a terenurilor: materiale, aspect, inaltime maxima, etc

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți din materiale durabile de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile pot avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocupare a terenului (POT) – valoarea maxima admisa

ZM 1:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) :
POT maxim = 50%

ZM 3:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) :
POT maxim = 70%

ZM 4:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) :
POT maxim = 40%

Capitolul 2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului (CUT) – valoarea maxima admisa

ZM 1:

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :
CUT maxim = 2,00 ADC/mp teren

ZM 3:

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :
CUT maxim = 4,90 ADC/mp teren

ZM 4:

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :
CUT maxim = 1,62 ADC/mp teren

Secțiunea V. Detaliere reguli cu privire la regimul de construire, regim de înălțime și funcțiuni permise

Dimensiuni minime		Regim de construire	Rh. maxim	Funcțiuni permise
Front minim la strada	Suprafața minimă teren			
8 metri	150 mp	insiruit	P+2+M	locuințe individuale funcțiuni complementare locuirii
12 metri	300 mp	cuplat	P+3-4E	locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii locuințe semicolective cu maximum 6 apartamente comert alimentație publică
14 metri	500 mp	cuplat/izolat	ZM1; D+P+4-5E	locuințe individuale, locuințe colective sedii de birouri, sedii ale unor companii și firma construcții financiar-bancare; construcții de turism construcții comerciale; alimentație publică; instituii servicii și echipamente publice; învățământ prescolar (grădinițe), after school; dispensar policlinic; dispensar urban alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă), farmacii, creșe; centru îngrijiri paleative (camin bătrâni); sali de antrenament pentru diferite sporturi
			ZM3 P+ 6-7E	
			ZM4 P+4-5E	

ZM 2 | ZM 5

LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII

SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Capitolul 1. Utilizări permise – indicarea funcțiilor care pot fi organizate pe parcelele pentru care se aplică RLU

01. Funcțiuni:

- sedii de birouri; sedii ale unor companii și firma
- construcții financiar-bancare
- funcțiuni turistice
- comerț, alimentație publică
- locuințe colective
- instituii servicii și echipamente publice
- dispensar policlinic; dispensar urban; alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă); farmacii
- sali de antrenament pentru diferite sporturi

Capitolul 2. Utilizari permise cu conditionari (interdictii temporare) – indicarea functiunilor care pot fi organizate doar cu respectarea anumitor conditii: localizare in imobil, distanta fata de functiunea dominanta, procent din suprafata construita, acordul utilizatorilor functiunii dominante, etc

02. Functiuni admise cu condiționări:

-funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, birouri pentru exercitarea de profesii liberare (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a 25% din aria construită, servicii, alimentație publică (restaurante, baruri, cafenele).

Capitolul 3. Utilizari interzise (interdictii permanente) – indicarea functiunilor care nu sunt admise

03. Functiuni interzise:

-funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din suprafața construită, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și/sau produc poluare;

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

-anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;

-construcții provizorii de orice natura;

-curatorii chimice;

-activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

-depozitare en gros;

-depozitare de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

-depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice;

-lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

-orice alta funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

SECȚIUNEA III – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Capitolul 1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor – dimensiuni minime ale parcelelor construibile, condițiile în care se poate realiza alipirea ori dezmembrarea loturilor, etc

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Regim de construire: insiruit/cuplat

- Suprafata minima teren: 300 mp
- Front minim la strada: 12 metri.
- Se admit abateri de maxim 10% in ceea ce priveste suprafata parcelei si latimea frontului la strada, local, in cazul in care situatia pe teren creaza astfel de constrangeri
- Pentru parcelele care nu indeplinesc una dintre conditii, autorizarea constructiilor se poate face in baza unor documentatii PUD.

- pentru parcelele existente construite al caror POT existent este mai mare decat cel admis, se mentin caracteristicile (suprafete, forme, dimensiuni) existente si se admit lucrari de reparatii, consolidari, supraetajari, in limita CUT maxim admis si a Rh maxim admis.
- pe terenurile care au vecinatati construite pe limita laterala a proprietatii se recomanda alipirea la calcanul existent, indiferent de latimea terenului.

Capitolul 2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii – indicarea regimului de construire (izolat/cuplat/insiruit) in functie de dimensiunile frontului la strada, stabilirea edificabilului maxim permis prin indicarea retragerilor constructiilor fata de limitele de proprietate ale terenului, stabilirea noului aliniament al terenurilor, daca sunt propuse masuri de largire a carosabilului, etc

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Amplasarea față de drumuri publice. 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.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, 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 edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul existent se mentine

- cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- în cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- pentru parcelele situate la Bulevardul Mamaia si la intersectia Bulevardului Mamaia cu Strada Soveja si/sau Strada Rachitasi este permisa depasirea aliniamentului cu console/balcoane ale etajelor superioare cu maximum 1,50 metri , peste parter daca de la nivelul CTA si pana la intradosul consolei/balconului se lasa o inaltime libera de minim 3.50 metri.

- pentru parcelele orientate cu o latura a terenului spre Bulevardul Mamaia si o latura spre Strada Rachitasi si/sau Strada Soveja, consola se va continua si spre cele doua strazi cu maximum 3.00 metri.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

-Amplasare fata de limitele laterale

- in cazul cladirilor amplasate in regim insiruit constructiile vor atinge limitele laterale ale parcelei
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent.

- in cazul amplasarii cladirilor in regim cuplat constructiile vor atinge o limita laterala a parcelei si se vor retrage fata de cealalta limita laterala cu minimum 5 metri
- in cazul cladirilor amplasate in regim izolat cladirile se vor retrage minimum 5 metri fata de limitele laterale
- In cazul loturilor de colt constructiile pot atinge limitele laterale ale parcelei indiferent de dimensiunea lotului daca pe limitele laterale exista constructii invecinate.

-Amplasare fata de limita posterioara

- cladirile se vor retrage minimum 5 metri fata de limita posterioara
 - in cazul in care parcela se invecineaza pe limita posterioara cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate noua cladire se poate alipi de calcanul existent.
 - in toate situatiile constructiilor subterane se permite ampasare fata de limitele laterale si posterioare conform Cod Civil (60 cm);
 - clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu.
- Se vor asigura accese pentru mașinile echipelor de interventie dupa caz.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi minim 4.0m. Clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu.

Capitolul 3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii – stabilirea modalitatii de acces auto si pietonal la loturi si a numarului de accesuri necesare, etc

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; dacă necesarul parcarilor nu se poate asigura in interiorul incintei se admite asigurarea acestora pe un teren la o distanță de maxim 500m față de amplasament și pe toată durata de existență a construcțiilor pe care le deservesc;
- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3.50 inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accesuri de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare;
- se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, HCL nr. 28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr 113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020 și HCL nr. 102/31.03.2022.

Capitolul 4. Reguli cu privire la înălțimea cladirilor – înălțimea minima si maxima a cladirilor, cu precizarea limitelor intre care se masoara, exprimata in numar de niveluri si metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori realizarea nivelului tehnic, etc

ZM 2:

- regimul de înălțime maxim va fi de D+P+6-7E;

ZM 5:

- regimul de înălțime maxim va fi de D+P+5-6E;

-subsolurile/demisolurile sunt permise în condițiile enunțate de studiului geotehnic elaborat pentru fiecare investiție în parte;

-demisolul se consideră nivel suprateran;

- pentru toate funcțiunile, mai puțin pentru locuințele individuale, se admite realizarea unui etaj tehnic în plus peste regimul de înălțime maxim admis cu suprafața construită de maxim 50% față de etajul imediat inferior și fara a depăși înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor.

- pentru toate cladirile existente se admit lucrări de extindere si/sau supraetajare a clădirilor cu încă un nivel o singura data, cu maximum 20% din suprafața construită desfășurată a cladirilor .

Capitolul 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor – modalitati de tratare arhitecturala, precizarea raportului gol/plin al fatadelor, indicarea paletarului de culori permise, etc

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoarea din materiale durabile;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitara – prezentarea echiparii existente, conform avizelor si studiilor elaborate, precum si indicarea modalitatilor de extindere ori marire a capacitatilor existente

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea radă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

Capitolul 7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi – indicarea suprafetelor minime de spatii verzi necesar a fi asigurate pe parcela, modul de amplasare al acestora, bilant teritorial privind spatiile verzi, etc

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațădă;

- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren (ST);

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbte și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accesuri;
- se va respecta HCJC nr. 152/22.05.2013 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 jud. Constanța.

Capitolul 8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor – indicarea modalitatii de împrejmuire a terenurilor: materiale, aspect, inaltime maxima, etc

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți din materiale durabile de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile pot avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocupare a terenului (POT) – valoarea maxima admisa

ZM 2:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) :
POT maxim = 50,00 %

ZM5 :

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) :
POT maxim = 85,60 %

Capitolul 2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului (CUT) – valoarea maxima admisa

ZM 2:

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :
CUT maxim = 2,00

ZM 5:

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :
CUT maxim = 4,39

ZM 6 SERVICII, COMERT, LOISIR, LOCUIRE COLECTIVA, SPORT AGREMENT SI ECHIPAMENTE PUBLICE

SECTIUNEA II – UTILIZARE FUNCTIONALA

Capitolul 1. Utilizari permise – indicarea functiunilor care pot fi organizate pe parcelele pentru care se aplica RLU

01. Functiuni:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc;
- sport si recreere in spatii acoperite sau descoperite (tip bungee-jumping, sport extrem, etc);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- spații comerciale și alimentație publică;
- functiuni turistice;
- locuinte colective;
- parcaje la sol si multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate.

Capitolul 2. Utilizari permise cu conditionari (interdictii temporare) – indicarea functiunilor care pot fi organizate doar cu respectarea anumitor conditii: localizare in imobil, distanta fata de functiunea dominanta, procent din suprafata construita, acordul utilizatorilor functiunii dominante, etc

02. Functiuni admise cu condiționări:

- toate cladirile vor avea la parter functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- nu sunt admise functiuni fara acces public .
- parcajele la sol sunt permise numai in limita suprafetelor special marcate pentru parcare in plansa de reglementari si vor fi de tip parking-peisager;

Capitolul 3. Utilizari interzise (interdictii permanente) – indicarea functiunilor care nu sunt admise

03. Functiuni interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- constructii provizorii de orice natura;
- curatorii chimice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- depozitare en gros;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice alta functiune ce nu este prevazuta la utilizari admise sau utilizari admise cu conditionari.

SECTIUNEA III – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Capitolul 1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor – dimensiuni minime ale parcelelor construibile, conditiile in care se poate realiza alipirea ori dezmembrarea loturilor, etc

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Regim de construire: izolat/cuplat

- Suprafata minima teren: 500 mp
 - Front minim la strada: 12 metri.
 - Se admit abateri de maxim 10% in ceea ce priveste suprafata parcelei si latimea frontului la strada, local, in cazul in care situatia pe teren creaza astfel de constrangeri
 - Pentru parcelele care nu indeplinesc una dintre conditii, autorizarea constructiilor se poate face in baza unor documentatii PUD.
- **pentru parcelele existente construite al caror POT existent este mai mare decat cel admis**, se mentin caracteristicile (suprafete, forme, dimensiuni) existente si se admit lucrari de reparatii, consolidari, supraetajari, in limita CUT maxim admis si a Rh maxim admis.
- **pe terenurile care au vecinatati construite pe limita laterala a proprietatii** se recomanda alipirea la calcanul existent, indiferent de latimea terenului.

Capitolul 2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii – indicarea regimului de construire (izolat/cuplat/insiruit) in functie de dimensiunile frontului la strada, stabilirea edificabilului maxim permis prin indicarea retragerilor constructiilor fata de limitele de proprietate ale terenului, stabilirea noului aliniament al terenurilor, daca sunt propuse masuri de largire a carosabilului, etc

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Amplasarea față de drumuri publice. 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, țigeti sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, 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 edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul existent se mentine

- cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase cu maximum 6 metri.

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- pentru parcelele situate la Bulevardul Mamaia si la intersectia Bulevardului Mamaia cu Strada Soveja este permisa depasirea aliniamentului cu console/balcoane ale etajelor superioare cu maximum 1,50 metri , peste parter daca de la nivelul CTA si pana la intradosul consolei/balconului se lasa o inaltime libera de minim 3.50 metri.

- pentru parcelele orientate cu o latura a terenului spre Bulevardul Mamaia si o latura Strada Soveja, consola se va continua si spre cele doua strazi cu maximum 3.00 metri.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

-Amplasare fata de limitele laterale

- cladirile se vor retrage minimum 5 metri fata de limitele laterale

-Amplasare fata de limita posterioara

-cladirile se vor retrage mininum 5 metri fata de limita posterioare

- in toate situatiile constructiilor subterane se permite ampasare fata de limitele laterale si posterioare conform Cod Civil (60 cm);

- clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de înșorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu.

Se vor asigura accese pentru mașinile echipelor de interventie dupa caz.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi minim 4.0m. Clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de înșorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu.

Capitolul 3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii – stabilirea modalitatii de acces auto si pietonal la loturi si a numarului de accesuri necesare, etc

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; dacă necesarul parcărilor nu se poate asigura in interiorul incintei se admite asigurarea acestora pe un teren la o distanță de maxim 500m față de amplasament și pe toată durata de existență a construcțiilor pe care le deservesc;

- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3.50 inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accesuri de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare;
- se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, HCL nr. 28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr 113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020 și HCL nr. 102/31.03.2022.

Capitolul 4. Reguli cu privire la inaltimea cladirilor – inaltimea minima si maxima a cladirilor, cu precizarea limitelor intre care se masoara, exprimata in numar de niveluri si metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori realizarea nivelului tehnic, etc

- regimul de înălțime de maxim va fi de D+P+4E;
- subsolurile/demisolurile sunt permise în condițiile enunțate de studiului geotehnic elaborat pentru fiecare investiție în parte;
- demisolul se consideră nivel suprateran;
- pentru toate funcțiunile, mai puțin pentru locuințele individuale, se admite realizarea unui etaj tehnic în plus peste regimul de înălțime maxim admis cu suprafata construita de maxim 50% față de etajul imediat inferior și fara a depăși înălțimea maximă admisibila a construcțiilor.
- pentru toate cladirile existente se admit lucrări de extindere si/sau supraetajare a clădirilor cu încă un nivel o singura data, cu maximum 20% din suprafata construită desfășurată a cladirilor .

Capitolul 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor – modalitati de tratare arhitecturala, precizarea raportului gol/plin al fatadelor, indicarea paletarului de culori permise, etc

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoarea din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitara – prezentarea echiparii existente, conform avizelor si studiilor elaborate, precum si indicarea modalitatilor de extindere ori marire a capacitatilor existente

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea radă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

Capitolul 7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi – indicarea suprafețelor minime de spatii verzi necesar a fi asigurate pe parcela, modul de amplasare al acestora, bilant teritorial privind spatiile verzi, etc

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren (ST);
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbte și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accesuri;
- se va respecta HCJC nr. 152/22.05.2013 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 jud. Constanța.

Capitolul 8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor – indicarea modalitatii de împrejmuire a terenurilor: materiale, aspect, inaltime maxima, etc

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile pot avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.

SECȚIUNEA IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocupare a terenului (POT) – valoarea maxima admisa

Procent maxim de ocupare a terenului (POT):
POT maxim = 50 %

Capitolul 2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului (CUT) – valoarea maxima admisa

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):
CUT maxim = 2,00 ADC/mp teren

Sef proiect/ coordonator urbanism

arh. Al. Costandache

Întocmit,

c.arh.R.Ungureanu

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

mun. Constanta, Str. Soveja, Nr. 7, NC 256214, jud. Constanta; Beneficiar: SC BCD INTERMED S.R.L.

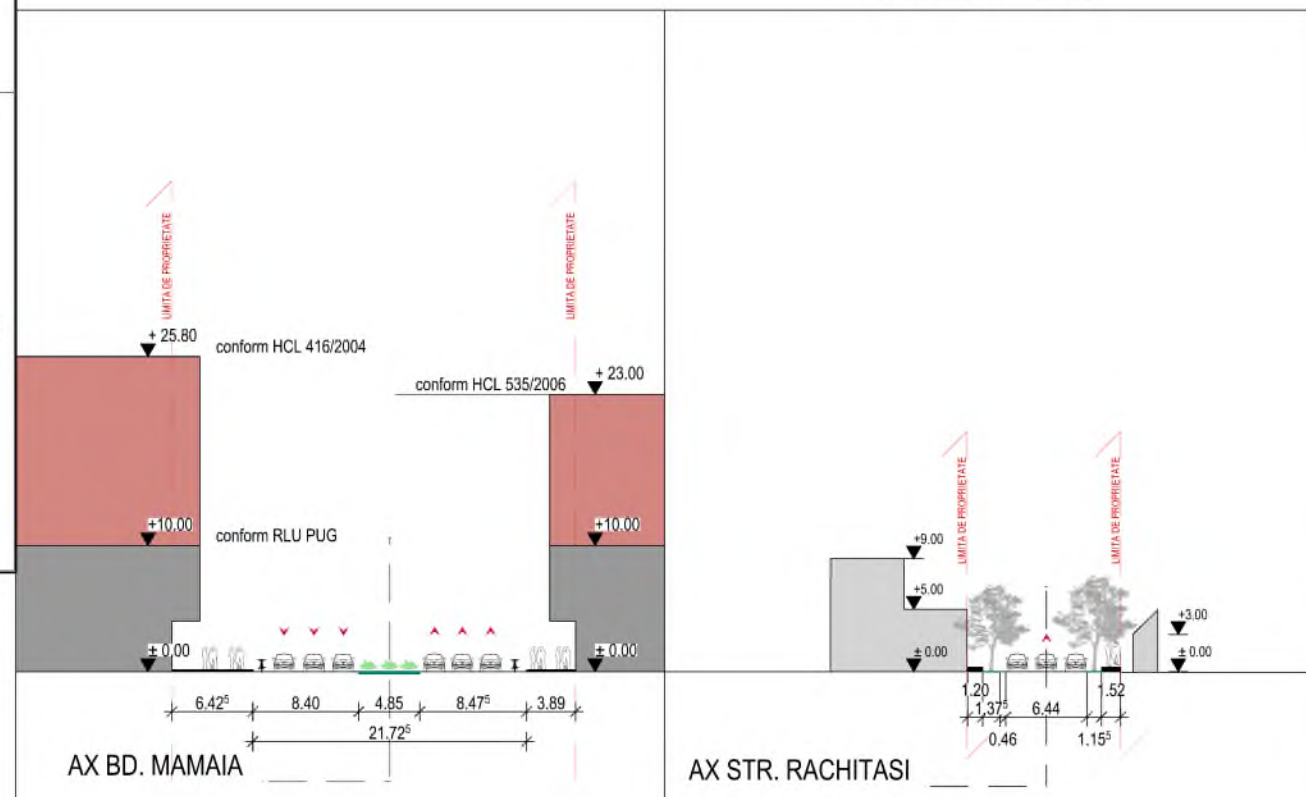
Front minim la strada	Suprafata minima teren	Regim de construire	Rh. maxim	Funcțiuni permise
8 metri	150 mp	insiruit	P+2+M	locuinte individuale funcțiuni complementare locuinții
12 metri	300 mp	cuplat	P+3-4E	locuinte individuale cu funcțiuni complementare locuinții locuinte semicolective cu maximum 6 apartamente comert alimentatie publica
14 metri	500 mp	cuplat/izolat	ZM1: D+P+4-5E ZM3 P+ 6-7E ZM4 P+4-5E	locuinte individuale, locuinte colective sedii de birouri, sedii ale unor companii si firma construcții financiar-bancare construcții de turism construcții comerciale; alimentaie publica instituti servicii si echipamente publice invatamant prescolar (gradinite), after school dispensar policlinic; dispensar urban alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva), farmacii, crese; centru ingrijiri paleative(camin batrani) sali de antrenament pentru diferite sporturi

Front minim la strada	Suprafata minima teren	Regim de construire	Rh. maxim	Funcțiuni permise
12 metri	300 mp	Insiruit/cuplat	ZM2 D+P+6-7E ZM5 D+P+5-6E	sedii de birouri, sedii ale unor companii si firma , construcții financiar-bancare, funcțiuni turistice, comert, alimentatie publica, locuinte colective, instituti servicii si echipamente publice, dispensar policlinic, dispensar urban, alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva), farmacii, sali de antrenament pentru diferite sporturi,

Front minim la strada	Suprafata minima teren	Regim de construire	Rh. maxim	Funcțiuni permise
12 metri	500 mp	Izolati	D+P+4E-5E	instituti servicii si echipamente publice, comert cu amanuntul, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafelele, sport si recreere in spatii acoperite sau descoperite (tip bungee-jumping, sport extrem, etc); sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc; funcțiuni turistice; locuinte colective; parcaje la sol si multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate.

Pentru toate cladirile existente se admit lucrări de extindere si/sau supraetajare a clădirilor cu încă un nivel o singura data, cu maximum 20% din suprafata construită desfășurată a clădirilor.

PROFILI STRADALE



LEGENDA

- LIMITA**
- - - LIMITA ZONA STUDIATA (S: 29.720,00 mp)
 - - - LIMITA TEREN CE GENEREAZA PUZ (S: 817 mp)
 - LIMITA PROPRIETATI EXISTENTE

ZONIFICARE

ZM 1
ZM 2
ZM 3
ZM 4
ZM 5
ZM 6

CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
SPATII VERZI PUBLICE

BILANT TERITORIAL / zona studiata

	S. TEREN	%
CONSTRUCTII	5582.70 mp	18,78 %
CIRCULATII PUBLICE	18349,00 mp	61,74 %
SPATII VERZI PUBLICE	445,00 mp	1,50 %
CIRCULATII SI AMENAJARI IN LIMITE PROPRIETATI	5343.30 mp	17,97 %
TOTAL	29.720 mp	100%

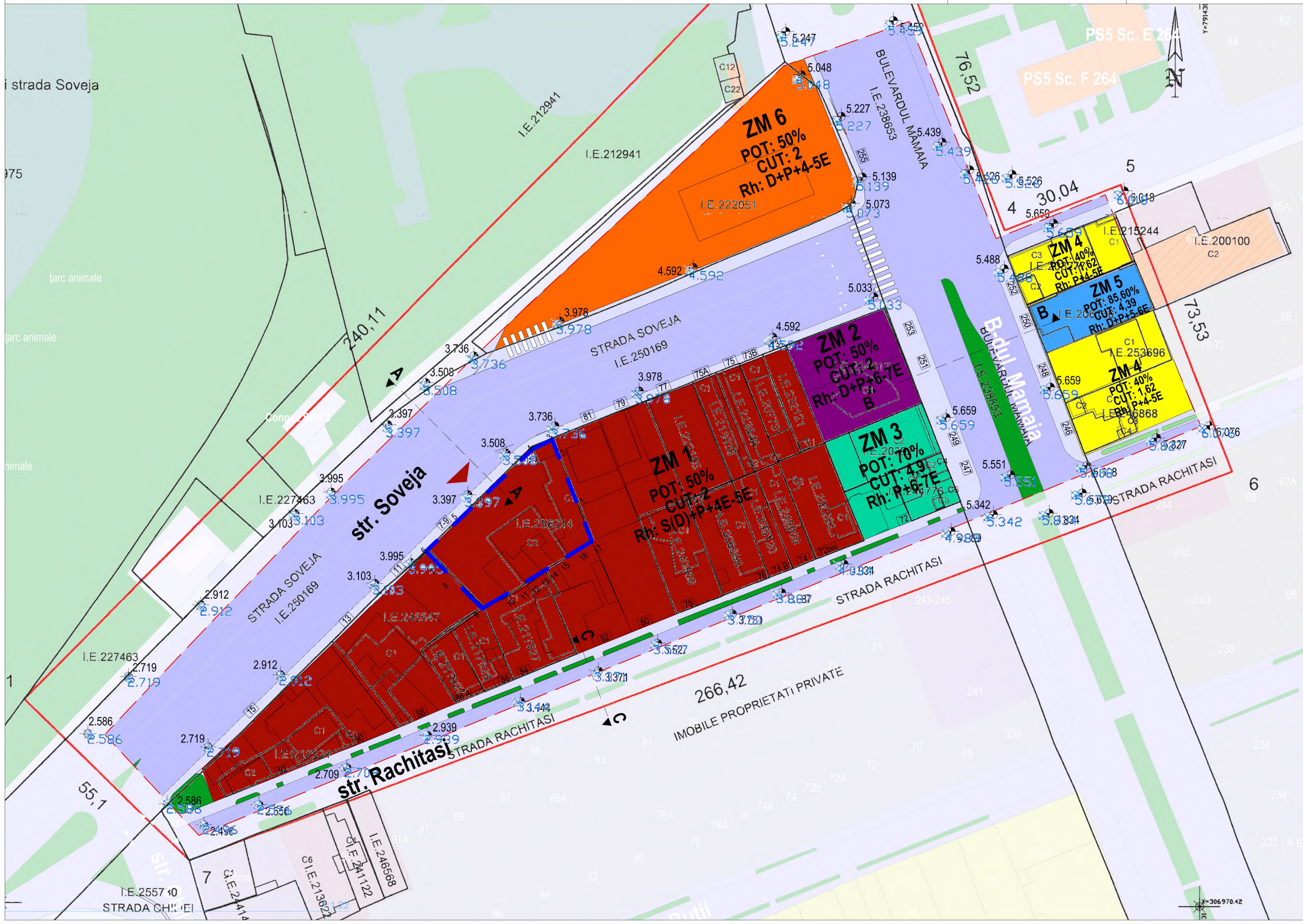
DESTINATIA	mp	%
CONSTRUCTII	5582.70 mp	51,09%
CIRCULATII SI AMENAJARI IN LIMITE PROPRIETATI	5343.30 mp	48,90%
TOTAL	10926 mp	100%

PLAN DE SITUATIE
(Suport TOPOGRAFIC pt. intocmirea Planului Urbanistic Zonal)
SCARA: 1:1000

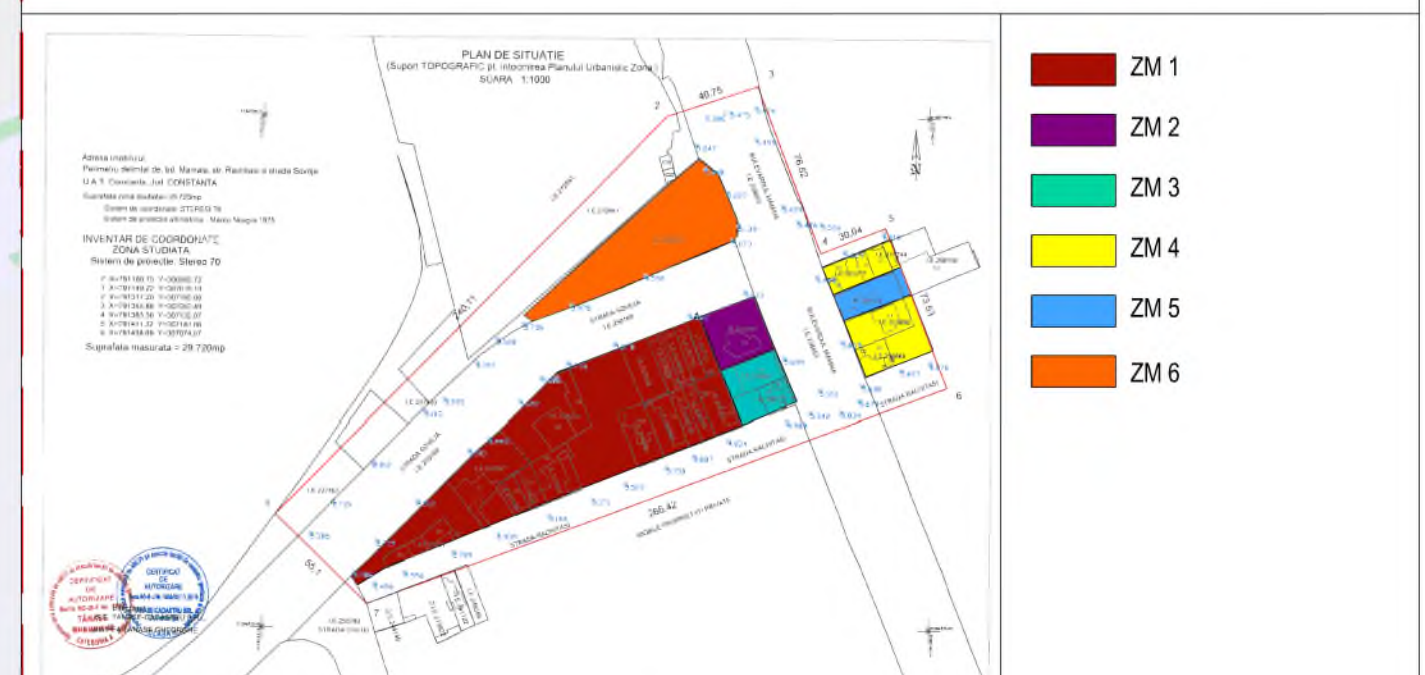
Adresa imobilului:
Perimetru delimitat de: bd. Mamaia, str. Rachitasi si strada Soveja
U.A.T. Constanta, Jud. CONSTANTA
Suprafata zona studiata= 29.720mp
Sistem de coordonate: STEREO 70
Sistem de proiectie alimetrica - Marea Neagra 1975
INVENTAR DE COORDONATE
ZONA STUDIATA
Sistem de proiectie: Stereo 70
7 X=791188.75 Y=306880.72
1 X=791149.22 Y=307018.10
2 X=791517.20 Y=307166.66
3 X=791355.88 Y=307203.49
4 X=791363.36 Y=307132.07
5 X=791411.32 Y=307143.06
6 X=791438.09 Y=30704.57
Suprafata masurata = 29.720mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța
Prezentul document recepțional este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 5054 / data 01.11.2023

Dosar nr. 190311/2023
Mirela Stoian
Date: 2023.11.01 13:33:55 +02'00'



Zona	POT maxim	CUT maxim	RH maxim
ZM1	50%	2.00	D+P+4-5E
ZM2	50%	2.00	D+P+6-7E
ZM3	70%	4.90	P+ 6-7E
ZM4	40%	1.62	P+4-5E
ZM5	85,60%	4.39	D+P+5-6E
ZM6	50,00%	2.00	D+P+4-5E



Beneficiar: SC BCD INTERMED SRL	Pr. Nr. 10/2022 AD/12/2023
Adresa: mun. Constanta, Str. Soveja, Nr. 7, NC 256214, jud. Constanta	Faza P.U.Z.
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	Pl. nr. U.05
Titlu planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SEMNTATURA
SEF PROIECT	ARH. AI. COSTANDACHE		
Coordonator Urbanist	ARH. R. UNGUREANU		
PROIECTAT	ARH. Alin PALIMARU		
DESENAT	ARH. Andra GHEORGHIU		