

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Data anunțului: 25.06.2024

etapă **ELABORAREA PROPUNERILOR**

## PLAN URBANISTIC ZONAL PIAȚA GRIVIȚEI, Municipiul Constanța

conform Certificatului de urbanism nr 695 / 07.03.2023

### Amplasament

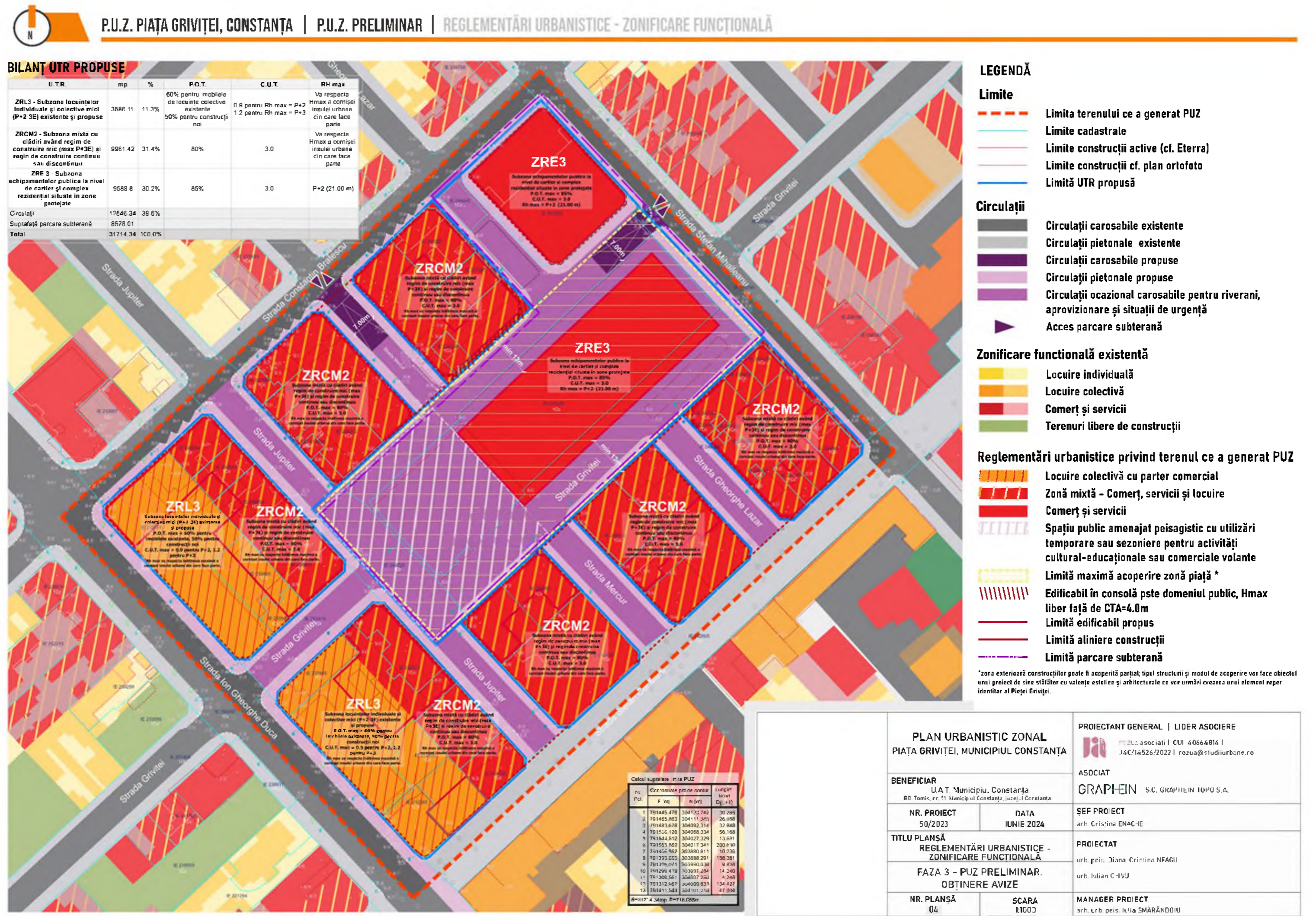
**PIAȚA GRIVIȚEI -  
TERITORIUL DELIMITAT  
DE STR.I.G.DUCA, STR.  
CONSTANTIN  
BRĂTESCU, STR.  
ȘTEFAN MIHĂILEANU ȘI  
STR. ȘTEFAN CEL MARE**

### Inițiator:

**U.A.T. MUNICIPIUL  
CONSTANȚA**

### Elaborator:

**ROZUA Asociați SRL**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI  
pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal**

## ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM - ELABORARE P.U.Z. PIAȚA GRIVIȚEI

În perioada 25.06.2024 - 20.07.2024

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:

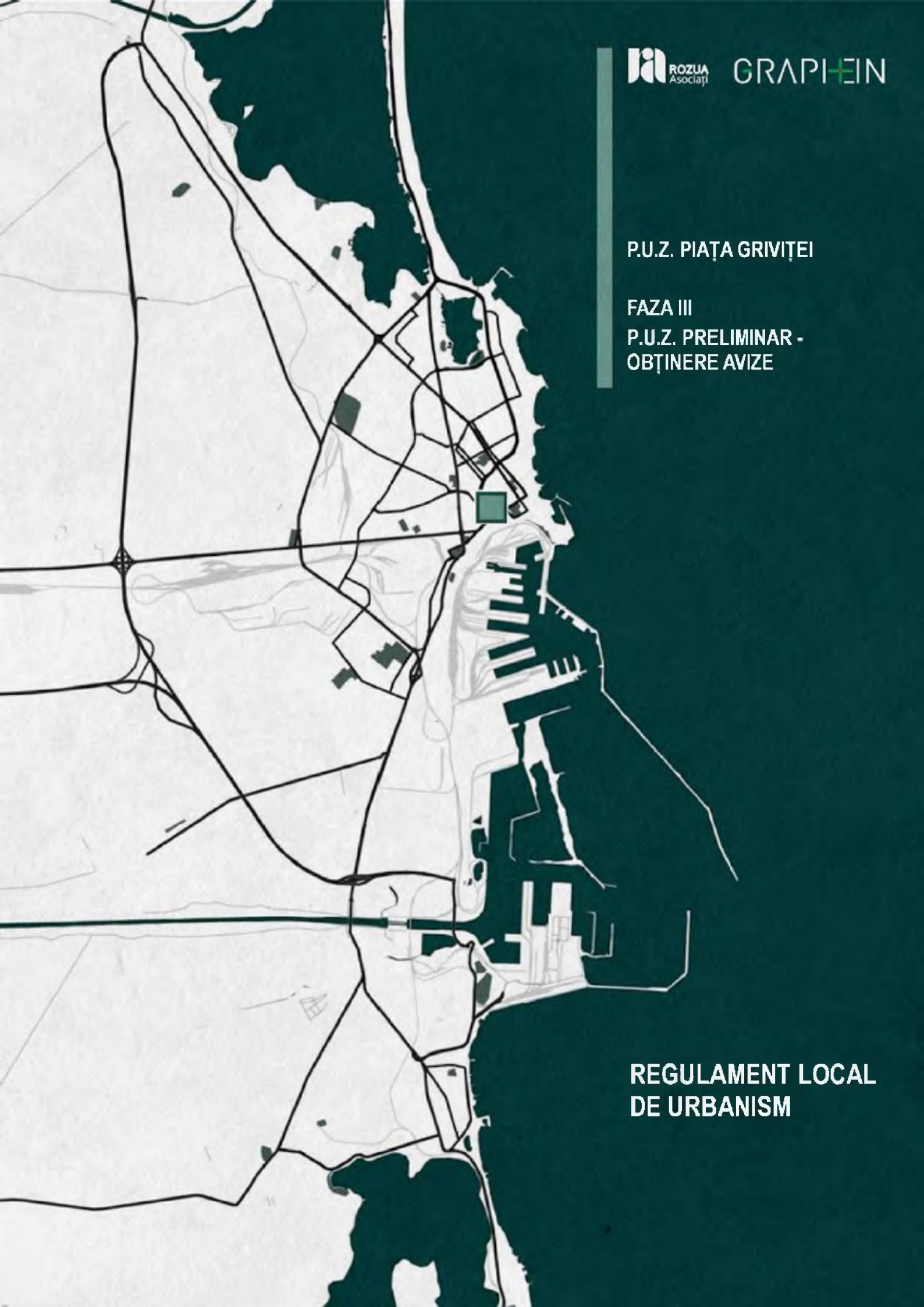
- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. - 29.06.2023-04.07.2023
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare 25.06.2024-20.07.2024. **Dezbaterea publică** aferentă etapei de consultare a publicului va avea loc în data de **19.07.2024, orele 11:00-12:00 la sediul Primăriei Constanța**. Comunicarea raportului de informare va fi făcută în perioada 20.07.2024-30.07.2024
- etapa aprobării propunerilor

P.U.Z. PIAȚA GRIVIȚEI

FAZA III

P.U.Z. PRELIMINAR -  
OBTINERE AVIZE

REGULAMENT LOCAL  
DE URBANISM





DENUMIRE PROIECT	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PIAȚA GRIVIȚEI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b>
BENEFICIAR /Autoritate contractantă	<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA</b>
PROIECTANT GENERAL	<b>S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.   lider asociere S.C. GRAPHEIN TOPO S.R.L.   asociat</b>
NR. CONTRACT	<b>P50/2023 (Nr înregistrare UAT 26365/09.02.2023)</b>
FAZA DE PROIECTARE	<b>ETAPA 3 - PUZ PRELIMINAR, OBȚINERE AVIZE</b>
DATA	<b>IUNIE 2024</b>

#### COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	<b>arh. Cristina ENACHE</b>
MANAGER PROIECT	<b>arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU</b>
Colectiv elaborare	<b>urb.peis. Diana NEAGU urb. Iulian CHIVU arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU</b>
Proiectant de specialitate	<b>S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.</b>
Coordonat	<b>arh. Cristina ENACHE</b>



## Borderou general P.U.Z.

### Părți scrise:

- Memoriu Tehnic General;
- Plan de acțiune;
- Regulament Local de Urbanism.

### Părți desenate:

01. Încadrare în teritoriu;
02. Încadrare în PUG CT;
- 03.1 Analiza situației existente;
- 03.2 Sinteza studiilor de fundamentare;
- 03.3 Diagnostic și viziune;
04. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională;
05. Reglementări urbanistice - Plan limite U.T.R;
06. Reglementări circulației majore;
07. Reglementări rețele tehnico-edilitare;
08. Reglementări regim juridic;
09. Planșă ilustrare.



## CUPRINS

<b>PRESCRIPTII GENERALE</b>	<b>5</b>
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2 ROLUL RLU	5
1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
1.4 DOMENIU DE APLICARE	6
1.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	7
1.6 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	7
1.7 CIRCULAȚII	8
1.8 PARCAJE	10
1.9 SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII PLANTATE	12
1.10	12
1.11 CONSTRUIREA PE PARCELĂ – REGLEMENTĂRI	13
<b>PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>15</b>
2.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	15
ZRE3 – Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial situate în zone protejate	15
ZRL3 – subzona locuințelor individuale și colective mici (P+2-3) existente și propuse	18
ZRCM 2 – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mic (maxim P+3) și regim de construire continuu sau discontinuu	23
<b>OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ</b>	<b>29</b>
<b>TABEL DE FIGURI</b>	
Figură 1 – Schema UTR popuse;	8
Figură 2 – Schema străzilor propuse spre pietonizare;	9
Figură 3 – Limita parcajului subteran propus și rampe de acces;	10
Figură 4 – Limita UTR ZRE3;	16
Figură 5 – Schemă UTR ZRL3;	19
Figură 6 – Schemă UTR ZRCM2;	24



## PRESCRIPȚII GENERALE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

#### Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR PIAȚA GRIVIȚEI, MUN. CONSTANȚA

#### Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

Terenul este situat în partea de est a Municipiului Constanța, în zona delimitată de strada I. Gh. Duca, str. Ștefan cel Mare, strada Ștefan Mihăileanu și strada Constantin Brătescu.

#### Titularul investiției

UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanța, jud. Constanța

#### Proiectant general

S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.

#### Faza proiect

ETAPA 3 - PUZ PRELIMINAR. OBTINERE AVIZE

#### Număr proiect

Nr înregistrare UAT 26365/09.02.2023, Nr înregistrare proiectant P50/2023

### 1.2 ROLUL RLU

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 “**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR PIAȚA GRIVIȚEI, 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. **695 din 07.03.2023**, emis de Primăria Municipiului 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
- 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 administrativ 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;

Studii de fundamentare întocmite premergător P.U.Z. în baza Certificatului de Urbanism nr.692 din 07.03.2023.

- Studiul topografic - actualizarea suportului topografic
- Studiul geotehnic - analiza condițiilor geotehnice și de fundare
- Studiul de fundamentare a fondului construit - evoluția teritoriului din punct de vedere demografic, economic, tipuri de proprietate asupra imobilelor
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiul de circulație și trafic - organizarea circulației, mobilitatea și tipurile de transport
- Studiul privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului - studii climatice, stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic, impactul schimbărilor climatice
- Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement - zone verzi cu acces public și zone verzi cu caracter specializat
- Studiu de fundamentare privind silueta urbană - inclusiv modelul georeferențiat al zonei studiate
- Studiu de dinamică economică

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.

În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare autorizate pe baza unor studii de imagine, peisaj urban și impact vizual, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

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 Local de Urbanism produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța.

Planul de Reglementări cu indicarea zonelor, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1/ 2000 anexat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază prevederile PUG Municipiul Constanța.

## 1.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Parcelele sunt considerate direct construibile 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 construibilă o parcelă, suprafața minimă a acesteia este de 150 mp.
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20 m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu rază de servire sau adresabilitate redusă.
- Parcelele cu suprafața sub suprafața minimă prevăzută, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcție de natura UTR. Excepție, construcțiile cu caracter provizoriu, cu respectarea reglementărilor.

## 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), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

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

- **ZRE3** – Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial situate în zone protejate;
- **ZRL3** - Subzona locuințelor individuale și colective mici existente și propuse;



- **ZRCM2**– Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mic și regim de construire continuu sau discontinuu.



Figură 1 – Schema UTR popuse;

## 1.7 CIRCULAȚII

Prin prezenta documentație se propun modificări ale modului de circulație al zonei. Astfel, se propune pietonizarea segmentelor de stradă aferente străzilor: Grivița, Jupiter, Mercur și Gheorghe Lazăr cuprinse în limita de reglementare a prezentului Plan Urbanistic Zonal (*Figura 2*). Accesul carosabil pentru imobilele cuprinse în zona de reglementare, se va realiza în regim special pentru riverani.

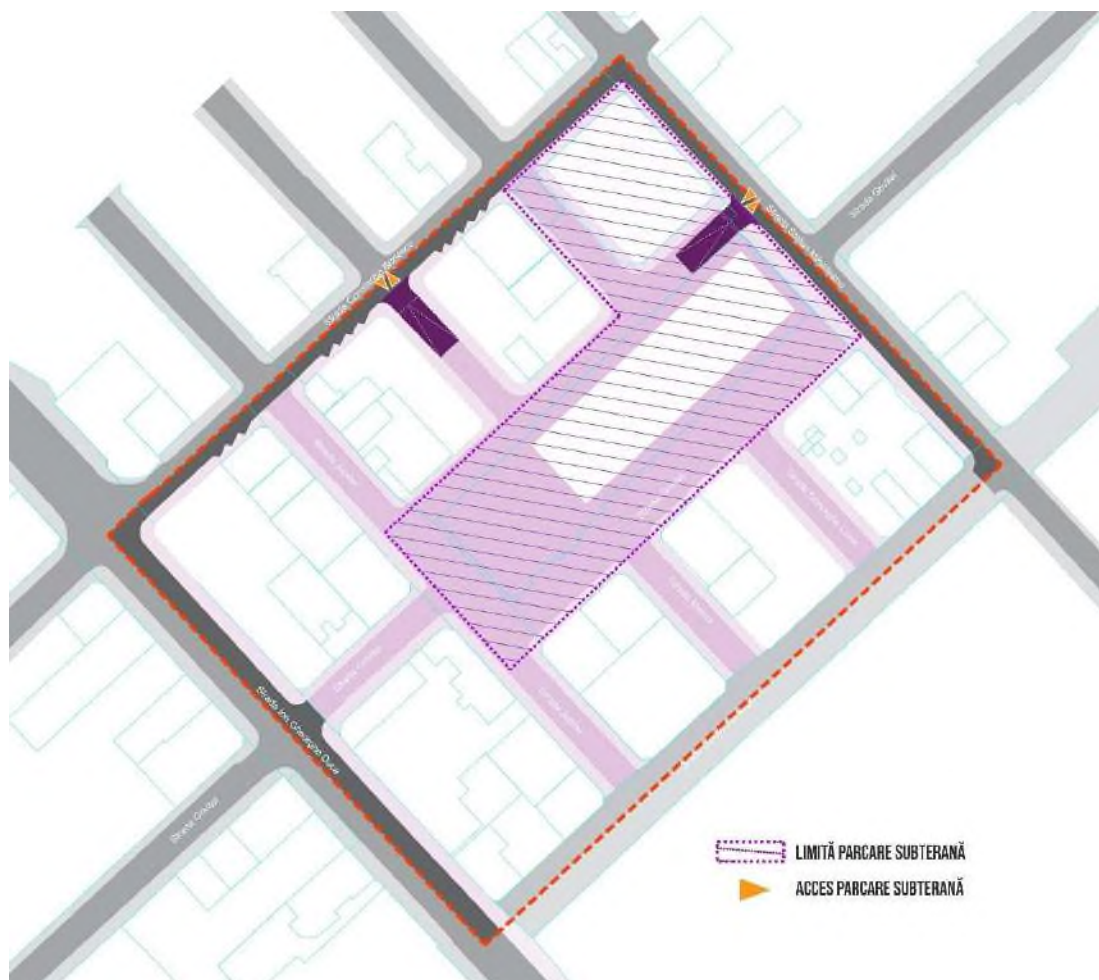
Aliniamentul este definit ca linia de separație între domeniul public și cel privat. Depășirea aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5m-3m 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.



## 1.8 PARCAJE

Se propune realizarea unui parcaj subteran care să asigure necesarul locurilor de parcare pentru piața agroalimentară, locatari și pentru vizitatorii zonei. Accesurile carosabile se vor realiza prin rampe ce vor avea acces din străzile Ștefan Mihăileanu și Constantin Brătescu-Strada Mercur.



Figură 3 – Limita parcajului subteran propus și rampe de acces;

De asemenea, parcajul subteran va facilita pietonizarea zonei, regulamentul interzicând accesul automobilelor și parcare pe viitoarea arie pietonală.

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Este obligatorie amenajarea de parcări pentru biciclete în zonele generatoare de fluxuri, cu concentrare de locuri de muncă, în zonele comerciale și în zonele de locuire colectivă.

### 1.8.1 Construcții administrative – birouri

- câte un loc de parcare la 60mp suprafață construită desfășurată;
- locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
  - un spor de 20% pentru vizitatori;
  - un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare;

### 1.8.2 Construcții financiar – bancare

- a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 60mp suprafață construită desfășurată.
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
- un spor de 20% pentru clienți.
  - un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;
- c) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților.

### 1.8.3 Construcții comerciale

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți și locuri de staționare pentru alimentare, după cum urmează:
- pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată:
    - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;
    - un loc de staționare mașină aprovizionare de tip autoutilitar;
  - pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată
    - un loc de parcare la 25 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;
    - rampă aprovizionare separată de accesul public.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.
- c) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va adăuga un supliment de 30% locuri de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### 1.8.4 Construcții culturale

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru alte construcții cu destinație culturală un loc de parcare la 8 locuri în sală.

### 1.8.5 Construcții de sănătate și centre sociale

- a) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- pentru instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
  - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
  - pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.
- b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori.
- c) pentru centrele sociale un loc de parcare la 4 angajați.

### 1.8.6 Construcții de locuințe

- a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective și pentru locuințe individuale;
  - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.
- c) Pentru locuințele sociale câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața de peste 40mp.

### 1.8.7 Alte construcții

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## 1.9 SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri 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;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 20% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- în zonele destinate realizării de circulații carosabile, acolo unde spațiul permite, se vor realiza plantații de aliniament cu scopul de direcționa privirea și a îmbunătăți calitatea aerului, cu specii rezistente la poluare, secetă și îngheț și coroană de minim 4 m diametru. Distanța optimă dintre arbori, pentru plantarea aliniamentelor, este între 4 și 6 m, în funcție de dimensiunea coroanei arborelui.
- în zonele cu poluare ridicată datorată traficului intens sau activităților industriale se recomandă studierea soluțiilor de fațade verzi pentru o buna absorbție a noxelor.
- funcțiunile cu caracter public, administrativ, birouri, financiar bancar, socio-cultural vor prevedea 10% din suprafața terenului liber pentru realizarea de spații publice amenajate peisagistic, destinate vizitatorilor, respectiv spații de tip scuar, grădină publică, piațetă, loc de joacă, zonă de grătar, etc.
- în cadrul locuințelor colective, acolo unde suprafața liberă permite, se vor amenaja grădini de incintă pentru locuitori pe o suprafață de minim 20% din totalul terenului. Pentru amenajarea acestor zone se vor folosi arbori înalți, arbuști și plante joase.

## 1.10 ZONE DE PROTECȚIE

- Se constituie în zone de protecție pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice, monumentelor istorice și monumente de for public urban suprafețele cuprinse între limita de proprietate în care este amplasat monumentul și distanța legală minimă. Aceste distanțe sunt reglementate în funcție de recomandările studiilor istorice și arheologice și de prescripțiile instituite în Regulamentul de construire al Planului Urbanistic General (ținând cont de configurația străzilor și a parcelarului astfel încât în aceste zone să fie incluse proprietăți în totalitate) astfel:
  - zone de protecție pentru monumente istorice – conform studiului istoric;
  - zone de protecție pentru situri arheologice 100m;
  - zone de protecție pentru monumente de for public urban 50m.
- Se instituie o zonă de protecție de 100m în jurul unităților de învățământ pentru școlari și preșcolari, în interiorul căreia este interzisă amplasarea unităților de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice și alimente contraindicate minorilor.
- Măsuri de protecție în zonele de risc natural:
  - a) Protecție la risc seismic geologic și hidrogeologic:

La proiectarea clădirilor precum și intervențiile la construcțiile existente se va ține seama de zonarea seismică. Ținând seama de concluziile studiului geotehnic se vor lua următoarele măsuri:

- toate construcțiile se vor executa numai în baza unui studiu geotehnic;
- la proiectarea subsolurilor în zona de nord și nord-vest a orașului se va ține seama de nivelul apelor subterane;
- la proiectarea clădirilor – în special a celor multietajate – se va ține seama de riscurile geologice:
  - pământuri loessoide, sensibile la umezire, puternic compresibile;
  - existența în stratificație a nisipurilor fine care pot genera fenomene de lichefiere.

### b) Protecția la inundații:

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.

Amplasarea altor construcții de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguri, etc.).

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

▪ Zone de siguranță și protecție sanitară

Se vor respecta zonele de protecție instituite conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 atât pentru albiile minore cât și pentru construcțiile hidrotehnice.

- Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.
- Se vor respecta prevederile HG 930/ 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Se interzice orice evacuare de ape uzate epurate/ neepurate în subteran

## 1.11 CONSTRUIREA PE PARCELĂ – REGLEMENTĂRI

### RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul construcțiilor noi, se va respecta alinierea străzii ca aliniere obligatorie. Față de alinierea obligatorie, este permisă retragerea parterului din considerente funcționale, tehnice sau estetice, cu condiția respectării alinierii în planul etajului/etajelor.
- Este permisă 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.
- Echipamentele publice vor respecta alinierea obligatorie sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.
- 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.
- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

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

- Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat în cazul în care condiționările contextului permit acest lucru, 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 ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni de locuire, și studiu de însorire.
- Retrageria față de limita posterioară va fi 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.

### 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 este înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; 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.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.
- Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.
- Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

#### ÎMPREJMUIRI

- Pentru funcțiunile cu caracter public se recomandă evitarea realizării de împrejmuiri către stradă. În cazurile în care împrejmuirea este necesară și justificată (reglementată prin normative, condiții speciale specifice funcțiunii propuse), se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de maxim 0,3 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.5 m incluzând un soclu opac de 0,3 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.
- Pentru locuințele individuale retrase de la aliniament se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de maxim 1.5 m incluzând un soclu opac de maxim 0,9 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.
- Pentru locuințele colective se recomandă evitarea realizării de împrejmuiri către stradă. În cazurile în care împrejmuirea este necesară, se recomandă separarea spre stradă a terenurilor aferente locuințelor colective cu garduri de maxim 0,90 m înălțime.
- Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

## PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de câțiva parametri:

- funcțiunile și activitățile dominante admise
- modul de ocupare al terenului
- înălțimea maximă admisă

### ELEMENTE DE REGULAMENT

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- structurarea funcțională a terenului;
- structurarea volumetrică prin raportarea la funcțiunile propuse și vecinătăți;
- încadrarea în prevederile RLU PUG Constanța.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, pentru arealul de reglementare delimitat prin C.U. nr. 692 din 07.03.2023 ce include zona care a generat prezentul P.U.Z., se propune următorul regulament, care preia parțial prevederile RLU aferent PUG Municipiul Constanța.

## 2.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile teritoriale de referință reglementate prin prezenta documentație sunt:

### ZRE3 – Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial situate în zone protejate

#### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRE3 se menționează:

*„În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.*

*Întrucât se întrevăde ca, în viitorul apropiat, noile aspirații ale locuitorilor precum și disfuncționalitățile semnalate în special în ansamblurile cu locuințe colective recent realizate vor impune unele intervenții corective, va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri având următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice:*

*(1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);*

*(2) eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;*

*(3) extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;*

*(4) refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente;*

*(5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;*

*(6) diminuarea insecurității prin îngrădirea spațiilor aferente;*

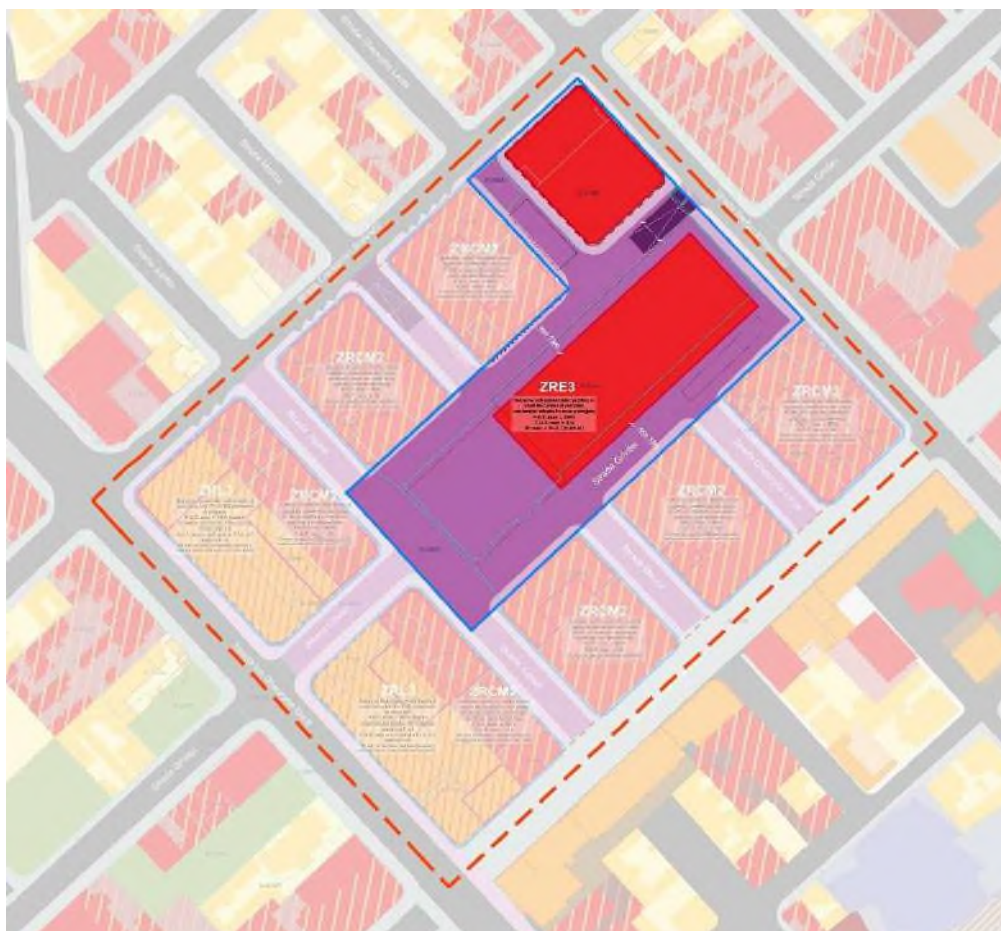
*(7) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a valorilor arhitectural-urbanistice.*

*Întrucât este probabilă reactualizarea indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.*

*Orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei respective.”*

Subzona ZRE3 cuprinde în cadrul limitei de reglementare a prezentei documentații, conform planului de reglementări urbanistice, aria aferentă Pieței Griviței existentă și a noului corp în curs de construire, precum și zona de piață urbană amenajată peisagistic.





Figură 4 – Limita UTR ZRE3;

#### UTILIZĂRI ADMISE:

Echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: piață agroalimentară în construcții închise, structuri acoperite sau în aer liber, construcții și spații comerciale, comerț stradal temporar, sezonier sau ocazional, servicii, zone de spectacole interioare și/sau în aer liber, spații publice, centru cultural, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, parcaje supra și subterane, parcaje la sol.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- se admite amplasarea de pavilioane temporare dedicate târgurilor tematice ori evenimentelor punctuale, pe o durată de cel mult 30 de zile calendaristice, fără posibilitatea de prelungire sau de reautorizare a aceluiași pavilion.

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția situațiilor în care se amenajează temporar sedii de circumscripții electorale.
- Se interzice orice de tip de funcțiune rezidențială;
- Se interzic funcțiunile de producție de orice tip, stațiile de distribuție carburanți, depozite de substanțe inflamabile;
- totemuri publicitare, indiferent de formă și dimensiuni
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

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

- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și RGU;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o alta parcelă;
- se permit comasări ale parcelelor în vederea unei mai corecte mobilări urbanistice;

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, etajele superioare care depășesc distanța se vor retrage succesiv de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și aceasta distanță, dar nu cu mai puțin de 2.0 metri;
- în cazul în care corecta funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din ZR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

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

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

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- 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 proiectate.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi  $Rh_{maxim} = P+2E$  (21,00 m).

- Înălțimea liberă a parterului va fi de minim 4,00 m;
- Înălțimea liberă a etajului curent va fi de minim 3.50 m;
- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă a cornișei insulei urbane; în situația în care construcția propusă se învecinează cu o construcție a cărei cornișă are o cotă inferioară înălțimii maxime a cornișei insulei urbane, se va realiza o tranziție volumetrică graduală a cornișei, astfel încât să nu se genereze calcane vizibile din spațiul public;
- înălțimea construcțiilor propuse se va corela cu coeficienții POT și CUT în limitele maxime stabilite de prezentul regulament, pentru subzona ZRE 3;
- 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.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse;

- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde desfășurate ale fronturilor întregului spațiu al pieței cu înălțimile construcțiilor existente și ale celor propuse, montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială;
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire;
- zona exterioară construcțiilor poate fi acoperită parțial; tipul structurii și modul de acoperire vor face obiectul unui proiect de sine stătător cu valențe estetice și arhitecturale ce vor urmări crearea unui element reper identitar al Pieței Griviței.

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară;
- 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.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform normelor în vigoare
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori;
- parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- se va urmări o compoziție echilibrată care să valorifice spațiul public și să fie subordonată funcțiunii publice a pieței.

### ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile pe aliniament vor fi realizate doar în situații excepționale, și justificate; acestea vor fi astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- se interzice împrejmuirea echipamentelor publice de tip piață agroalimentară, spații comerciale etc);
- numai în situațiile excepționale justificate, se permite realizarea pe limitele laterale și posterioare ale parcelei garduri cu înălțimea de maxim 2.20 m transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = MP_{AC} / MP_{TEREN} * 100$ )

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = MC / MP_{TEREN}$ )

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0;
- nu se permite depășirea CUT maxim.

## ZRL3 – subzona locuințelor individuale și colective mici (P+2-3) existente și propuse

### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRL3 se menționează:

„În cadrul ZRL se va încuraja cu prioritate dezvoltarea și protejarea funcției rezidențiale;

- vor fi încurajate funcțiunile complementare admisibile conform RLUMC și se va urmări descurajarea dezvoltării și relocarea funcțiunilor incompatibile cu zona rezidențială;
- autorizarea de construcții cu caracter provizoriu având funcțiuni incompatibile (conf. Art. 3 – utilizări interzise) cu zona rezidențială este interzisă;
- politica CLMC pentru ZRL 3, ZRL 4 și ZRL 5 va urmări încurajarea întreținerii, protejării și amenajării zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuințe colective prin sporirea suprafețelor plantate, a spațiilor de joc pentru copii, organizarea locurilor de parcare și împrejmuirea în condițiile prevăzute la art. 14 a terenurilor aferente construcțiilor de locuințe colective.

(...)

Subzona se compune din tipuri de lotizări anterioare cu locuințe individuale și colective mici și din unele extinderi unde pot fi realizate noi clădiri din această categorie. Problemele ridicate de această subzonă sunt variate, unele lotizări constituind reperi pentru un anumit nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate, altele, mai modeste fiind viabile sau se află într-un stadiu avansat de uzură. Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți. Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor datorită reducerii însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.”

Subzona ZRL3 cuprinde în cadrul limitei de reglementare a prezentei documentații, conform planului de reglementări urbanistice, frontul constituit din primul rând de parcele adiacente b-dului I.G. Duca.



Figură 5 – Schemă UTR ZRL3;

### **UTILIZĂRI ADMISE:**

- se mențin locuințele colective existente;
- locuințe colective cu maxim 8 apartamente la scară;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei, studii de imagine, peisaj urban și impact vizual și va avea avize de specialitate conform legii.

### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- funcțiunile de producție de orice tip, stațiile de distribuție carburanți, depozite de substanțe inflamabile, orice tip de activitate cu risc tehnologic sau incomodă prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- comerț cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros și depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență ori în alte scopuri;
- 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 scurgere.
- totemuri publicitare

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):**

- pentru parcelele construite se mențin condițiile existente în cazul nemodificării construcțiilor existente pe parcelă;
- se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial; se permit comasări ale parcelelor în vederea unei mai corecte mobilări urbanistice;
- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile de construibilitate menționate la Prescripții Generale, cap. 1.5; în cazuri speciale (parcele de colț) se pot accepta reduceri cu maxim 50.0 mp, respectiv cu 25% a lungimii frontului la stradă;
- amplasarea de construcții noi pe parcele neocupate se va face în baza unui studiu de amplasament, ce va conține analiza imaginii și peisajului urban, studiu de impact vizual la nivelul zonei.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- clădirile vor respecta regula zonei cu privire la retragerea față de aliniament; acolo unde nu există o regulă identificabilă, noile clădiri se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri în cazul străzilor de categoria I și II și minim 4.0 metri în cazul străzilor de categoria III;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care etajele superioare se vor retrage succesiv cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente;

- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către sau deasupra domeniului public dacă nu depășesc 0.90 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8.0 m la cele de categoria III.

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

- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de ½ din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești).

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

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită AC minimă= 50.0 mp;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m.);
- în cazul în care nu există alte condiționări funcționale sau tehnice, clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accesuri în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și 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;



- accesurile vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5.
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă a cornișei insulei urbane din care face parte; în situația în care construcția propusă se învecinează cu o construcție a cărei cornișă are o cotă inferioară înălțimii maxime a cornișei insulei urbane, se va realiza o tranziție volumetrică graduală a cornișei, astfel încât să nu se genereze calcane vizibile din spațiul public;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția luării în calculul CUT a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii, doar în cazul în care înălțimea rezultată nu depășește cota maximă a cornișei la nivelul insulei urbane;
- înălțimea construcțiilor propuse se va corela cu coeficienții POT și CUT în limitele maxime stabilite de prezentul regulament, pentru subzona ZRL 3.
- 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.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde desfășurate ale fronturilor cu înălțimile construcțiilor existente și ale celor propuse, montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile;
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară;
- 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 disponerea vizibilă a cablurilor TV.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform normelor în vigoare
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST);
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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 alei și accesuri;
- se va urmări o compoziție echilibrată care să valorifice spațiul public și să fie subordonată funcțiunii majore a parcelei (locuire, spațiu comercial, servicii etc).

### ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle pe aliniament vor fi realizate doar în situații excepționale, și justificate; acestea vor fi astfel proiectate încât să se subordoneze caracterului arhitectural al spațiilor și construcțiilor;
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- se va menține caracterul existent al împrejuririlor, dacă există o regulă identificabilă, cu caracter cultural sau tradițional local; în cazul în care nu se identifică o regulă locală, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m înălțime din care un soclu opac de 0.30 și vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri, care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = MP_{AC} / MP_{TEREN} * 100$ )

- Pentru imobilele de locuințe colective existente se menține ocuparea la sol actuală – POT maxim = 60%;
- Pentru construcții noi POT maxim = 50%;
- Terasse acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = MC / MP_{TEREN}$ )

- CUT maxim pentru H = P+2 = 0.9
- CUT maxim pentru H = P+3 = 1.2
- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, altele decât parcaje sau spații tehnice, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

## ZRCM 2 – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mic (maxim P+3) și regim de construire continuu sau discontinuu

### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune modificarea încadrării funcționale a zonelor marcate în schema de mai sus, și anume trecerea terenurilor din subzonele funcționale ZRL 2b, ZRL 3, ZRE 3 în subzona SRCM 2.

Reglementarea este realizată ca urmare a analizării specificului funcțional actual, a tendințelor de dezvoltare a zonei și a compatibilităților funcționale locale.

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRCM 2 se menționează:



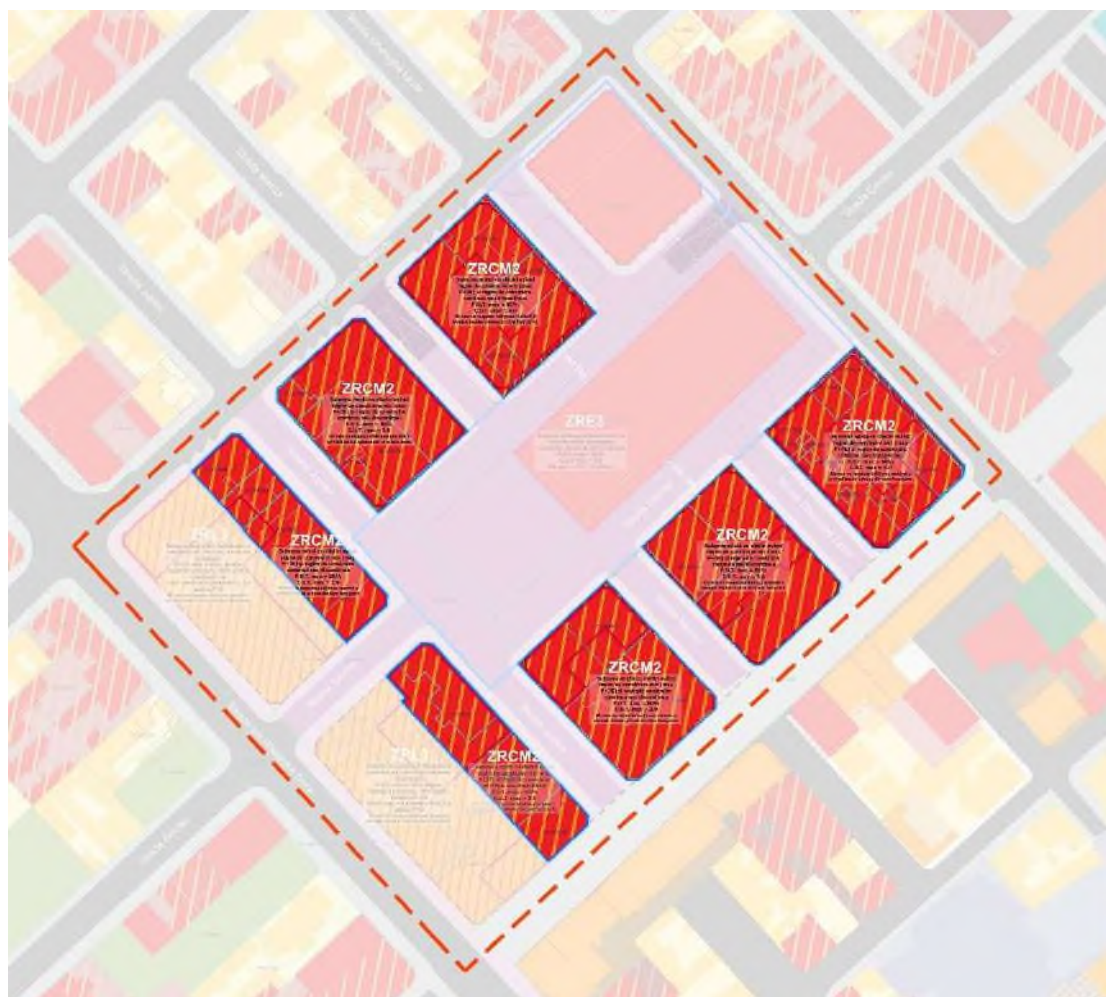
„Zona este constituită din mixtarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare urbană (autogară, gară, zona de activități etc).

În aceasta zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30 % din ADC**.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze **Planuri Urbanistice Zonale** în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop de asigurare a coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.”

Subzona ZRCM 2 cuprinde în cadrul limitei de reglementare a prezentei documentații, conform planului de reglementări urbanistice, fronturile adiacente pieței agroalimentare Piața Griviței, constituite din:

- primul rând de parcele adiacente Străzii Jupiter, din insula urbană cuprinsă între Strada Jupiter și Bdul I.G. Duca;
- insulele urbane cuprinse între Strada Ștefan cel Mare, Strada C-tin Brătescu, Strada Jupiter, Strada Ștefan Mihăileanu



Figură 6 – Schemă UTR ZRCM2;

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale;

- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- depozitare mic-gros;
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- parcaje subterane, la sol și multietajate.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40.0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se interzice localizarea unor funcțiuni comerciale și de alimentație publică, în care se comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice de educație și sănătate, și de lăcașuri de cult;
- se admite și se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni permise prin prezentul regulament;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100 metri prin realizarea de studii de imagine, peisaj urban și impact vizual cu privire la integrarea în caracterul zonei;
- orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei, studii de imagine, peisaj urban și impact vizual și va avea avize de specialitate conform legii.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros; stații de întreținere auto; curățătorii chimice; depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- Se interzic funcțiunile de producție de orice tip, stațiile de distribuție carburanți, depozite de substanțe inflamabile;
- 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.

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):**

- pentru parcelele construite se mențin condițiile existente în cazul nemodificării construcțiilor existente pe parcelă;
- se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial; se permit comasări ale parcelelor în vederea unei mai corecte mobilări urbanistice;
- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate menționate la Prescripții Generale, cap.1.5; în cazuri speciale (parcele de colț) se pot accepta reduceri cu maxim 50.0 mp, respectiv cu 25% a lungimii frontului la stradă;
- amplasarea de construcții noi pe parcele neocupate se va face în baza unui studiu de amplasament, ce va conține analiza imaginii și peisajului urban, studiu de impact vizual la nivelul zonei.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, etajele superioare care depășesc distanța se vor retrage succesiv de la aliniament cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente;
- în cazul în care corecta funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din ZR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către sau deasupra domeniului public dacă nu depășesc 0.90 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8.0 m la cele de categoria III.

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

- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațadă laterala 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 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcane vizibile din circulația publică;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure pe cât posibil orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor retrage fata 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 cladirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei;
- în cazul în care nu există alte condiționări funcționale sau tehnice, clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.0 metri, și numai dacă pe fațadele respective nu sunt accesuri în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și 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;
- accesurile vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.
- 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 (min. 4.00 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 funcțiunilor de pe parcelă, 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.

### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol.

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă a cornișei insulei urbane din care face parte; în situația în care construcția propusă se învecinează cu o construcție a cărei cornișă are o cotă inferioară înălțimii maxime a cornișei insulei urbane, se va realiza o tranziție volumetrică graduală a cornișei, astfel încât să nu se genereze calcane vizibile din spațiul public;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția luării în calculul CUT a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii, doar în cazul în care înălțimea rezultată nu depășește cota maximă a cornișei la nivelul insulei urbane;
- înălțimea construcțiilor propuse se va corela cu coeficienții POT și CUT în limitele maxime stabilite de prezentul regulament, pentru subzona ZRCM 2.
- 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.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde desfășurate ale fronturilor cu înălțimile construcțiilor existente și ale celor propuse, montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu cu învelitoare din materiale durabile;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii de imagine, peisaj urban și impact vizuale, și se vor obține avize suplimentare conform prevederilor legale;



- se interzic modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară;
- 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 disponerea vizibilă a cablurilor TV.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform normelor în vigoare
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST);
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;
- acolo unde este posibil, 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 alei și accesuri;
- se va urmări o compoziție echilibrată care să valorifice spațiul public și să fie subordonată funcțiunii majore a parcelei (locuire, spațiu comercial, servicii etc).

### ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile pe aliniament vor fi realizate doar în situații excepționale, și justificate; acestea vor fi astfel proiectate încât să se subordoneze caracterului arhitectural al spațiilor și construcțiilor;
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor, dacă există o regulă identificabilă, cu caracter cultural sau tradițional local; în cazul în care nu se identifică o regulă locală, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m înălțime din care un soclu opac de 0.30 și vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri, care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = MP_{AC} / MP_{TEREN} * 100$ )

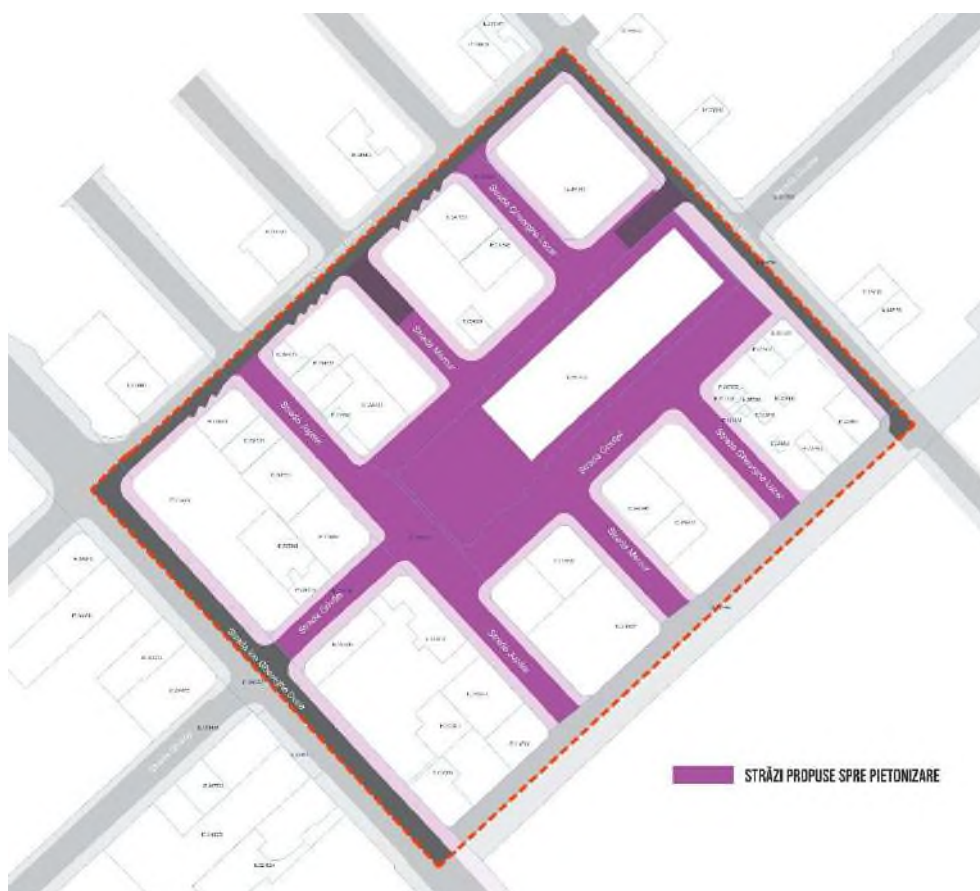
- maxim 80%
- Terasse acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = MC / MP_{TEREN}$ )

- CUT maxim = 3.0
- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, altele decât parcaje sau spații tehnice, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

## OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezenta documentație se propun modificări ale modului de circulație al zonei. Astfel, se propune pietonizarea segmentelor de stradă aferente străzilor: Grivița, Jupiter, Mercur, Lazăr cuprinse în limita de reglementare a prezentului Plan Urbanistic Zonal. Accesul carosabil pentru imobilele cuprinse în zona de reglementare, se va realiza în regim special pentru riverani.



Figură 7 – Propunere de pietonizare a străzilor carosabile din cadrul limitei PUZ;

Se propune realizarea unui parcaj subteran care să asigure necesarul locurilor de parcare pentru piața agroalimentară, locatari și pentru vizitatorii zonei. Accesurile carosabile se vor realiza prin rampe ce vor avea acces din străzile Ștefan Mihăileanu și Strada Constantin Brătescu-Strada Mercur.

De asemenea, parcajul subteran va facilita pietonizarea zonei, regulamentul interzicând accesul automobilelor și parcare pe viitoarea arie pietonală.

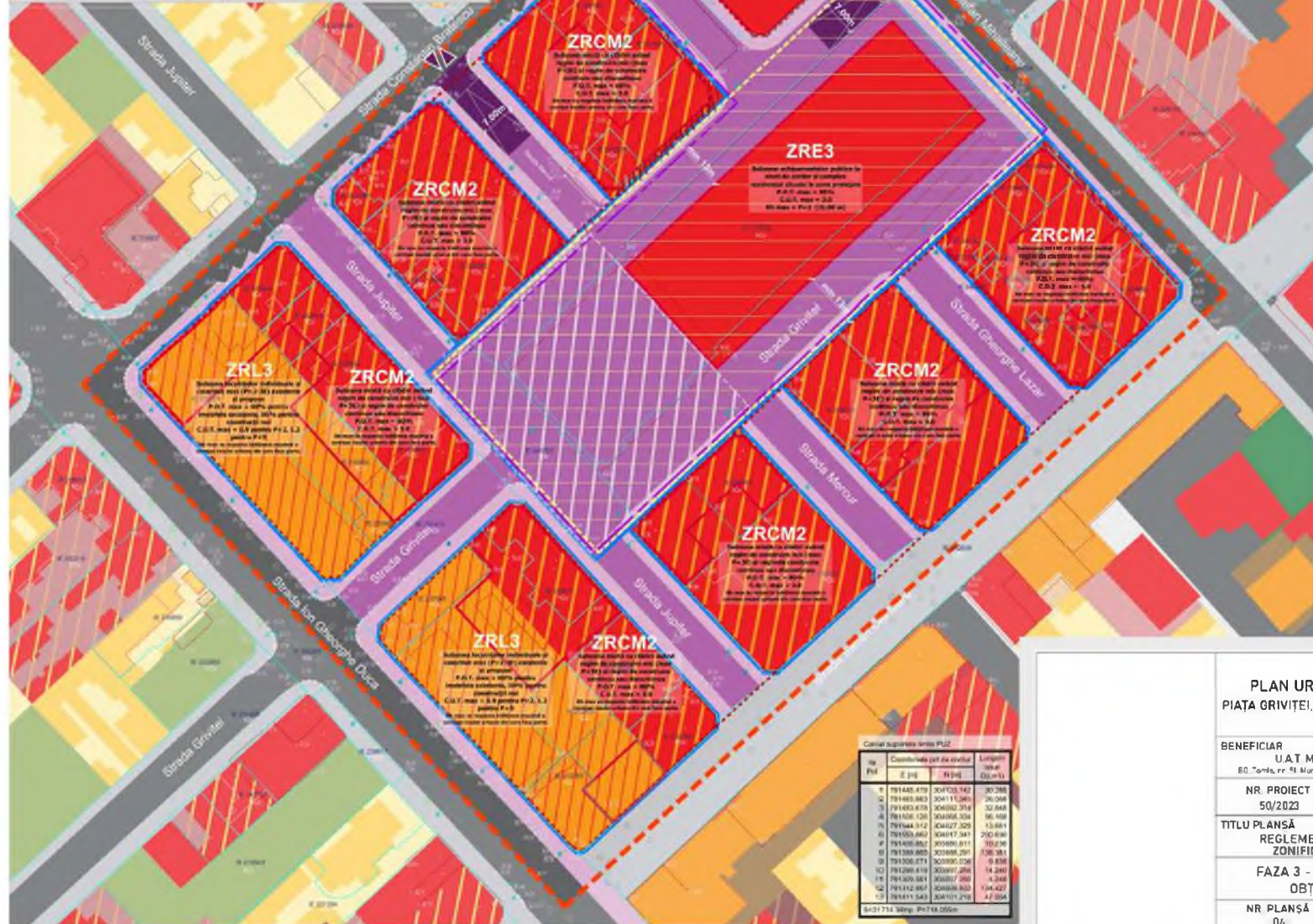


Figură 8 – Limita parcării subterane propuse și a rampelor de acces;



**BILANT UTR PROPUSE**

U.T.R.	mp	%	P.O.T.	C.U.T.	Rh max
ZRL3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici (P+2-3E) existente si propuse	3588.11	11.3%	60% pentru imbobiata de locuinte colective existente 50% pentru constructii noi	0.9 pentru Rh max = P+2 1.2 pentru Rh max = P+3	Se respecta limitele si compozitiile insusite urbanistic din care face parte
ZRCM2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de constructie mic (max P+3E) si regim de constructie continuu sau discontinuu	9981.42	31.4%	80%	3.0	Va respecta limitele si compozitiile insusite urbanistic din care face parte
ZRE 3 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential situate in zona proiectate	8588.8	30.2%	85%	3.0	P+2 (21.00 m)
Circulatii	12546.34	39.6%			
Storatare parcare subterana	8578.01				
<b>Total</b>	<b>31714.34</b>	<b>100.0%</b>			



**LEGENDA**

**Limite**

- Limita terenului ce a generat PUZ
- Limite cadastrale
- Limite constructii active (cf. Eterra)
- Limite constructii cf. plan ortofoto
- Limita UTR propusa

**Circulatii**

- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile propuse
- Circulatii pietonale propuse
- Circulatii ocazional carosabile pentru riverani, aprovizionare si situatii de urgenta
- Acces parcare subterana

**Zonificare functionala existenta**

- Locuire individuala
- Locuire colectiva
- Comert si servicii
- Terenuri libere de constructii

**Reglementari urbanistice privind terenul ce a generat PUZ**

- Locuire colectiva cu parter comercial
- Zona mixta - Comert, servicii si locuire
- Comert si servicii
- Spatiu public amenajat peisagistic cu utilizari temporare sau sezoniere pentru activitati cultural-educationale sau comerciale volante
- Limita maxima acoperire zona piata \*
- Edificabil in consola peste domeniul public, Hmax liber fața de CTA=4.0m
- Limita edificabil propus
- Limita aliniere constructii
- Limita parcare subterana

\*Zona exterioara constructiilor poate fi acceptata partial, tipul structurii si modul de acoperire vor face obiectul unui proiect de sine statator cu valente estetice si arhitecturale ce vor asigura crearea unui element reper identitar al Pieței Grivitei.

Canal suprapusa limita PUZ

nr	Coordonata put de curba	Limite	
E (m)	N (m)	0m/1	
1	781445.879	304733.742	30.288
2	781483.883	304113.240	20.248
3	781483.878	304032.318	32.848
4	781526.120	303868.308	36.468
5	781644.112	304227.328	13.884
6	781683.882	304117.341	250.616
7	781400.882	303980.811	30.230
8	781388.885	303988.291	926.381
9	781308.871	303935.036	9.838
10	781288.819	303887.288	14.240
11	781280.881	303887.288	1.248
12	781312.987	304038.802	134.427
13	781411.543	304101.219	47.004

8x31714.34mp - P+2E.050m

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
PIATA GRIVITEI, MUNICIPIUL CONSTANTA**

BENEFICIAR  
U.A.T Municipiul Constanta  
Bd. Tomis, nr. 18 Municipiul Constanta, județul Constanta

NR. PROIECT  
50/2023

DATA  
Iunie 2024

TITLU PLANSĂ  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE -  
ZONIFICARE FUNCTIONALA

FAZA 3 - PUZ PRELIMINAR.  
OBTINERE AVIZE

NR. PLANSA  
04

SCARA  
1:1000

PROIECTANT GENERAL | LIDER ASOCIERE  
RUA asociatii | CUI 48664814 |  
J40/14526/2022 | rozua@studiorbane.ro

ASOCIAT  
GRAPHIN S.C. GRAPHIN TOPO S.A.

SEF PROIECT  
arch. Cristina ENACIIE

PROIECTAT  
url: pers. Diana-Cristina NEAGU

url: Iulian CIHAIJ

MANAGER PROIECT  
arch. urb. pers. Iulia SMĂRÂNDIOIU