

**ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL PARK & RIDE NORD**

AMPLASAMENT: ZONA DELIMITATA DE STRĂZILE: BD. TOMIS, BD. AUREL VLAICU, AL. STADIONULUI, INCINTA BAZĂ SPORTIVĂ, STR. BADEA CÂRȚAN, INCINTA COMPLEX COMERCIAL, STR. ANTON CEHOV, LIMITE CADASTRALE.

INITIATOR: UAT MUNICIPIULUI CONSTANTA

ELABORATOR: S.C. PROIECT RESOLV CONSULTING SRL – LIDER DE ASOCIERE ȘI SC MAS PUBLISHING & PARTNERS SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, PRIN E-MAIL – primarie@primaria-constant.ro SAU PRIN POSTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM.212, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL D EINFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116C, **IN PERIOADA 20.04.2023 – 15.05.2023**. SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, SALA REMUS OPREANU, **IN DATA DE 05.05.2023, INTRE ORELE 10:00 – 11:00**.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU 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, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0341.413.996, e-mail: projectresolvconsulting@yahoo.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: 20.04.2023 – 15.05.2023
- DEZBATERE PUBLICA: 05.05.2023 INTRE ORELE 10:00 – 11:00
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 16.05.2023 – 25.05.2023



Elaborare Plan Urbanistic Zonal Park&Ride Nord



Sursa: Google maps
 --- Limita conf. ANEXA NR.2 la caietul de sarcini

LEGENDĂ

Localizarea zonei propuse pentru studiu în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.

Date de identificare ale terenului:

- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, cuprins între B-dul Tomis și B-dul Aurel Vlaicu
- S. = 67ha conform localizării limitei pe cadastrul existent;

Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:

- N: Magazin Dedeman;
- E: Zona de agrement și terenuri private;
- S: Terenuri private;
- V: Tesut locuințe colective.

PLAN URBANISTIC ZONAL PARK & RIDE, MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR	
U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA <small>BD. Tomis, nr. 51, Municipiul Constanța, județul Constanța</small>	
NR. PROIECT	DATA
269/2022	2023

NUME PLANȘĂ

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

NR. PLANȘĂ	SCARA
01.1	-

PROIECTANT	S.C. ROW STUDIO S.R.L. J13/1143/2008 rowstudio@yahoo.com
PROIECTANT	S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. J13/1270/2006 Constanța, România
PROIECTANT	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. J13/644/2013 Constanța, România
PROIECTANT	S.C. ROZUA Asociați S.R.L. CUI 40664814 J40/14526/2022 rozua@studiurbane.ro

ȘEF PROIECT
 urb. Răzvan CRISTESCU

PROIECTAT
 urb. Cristina-Bianca ȚOGOE
 urb. peis. Mihai IGNĂTESCU
 urb. peis. Diana-Cristina NEAGU
 urb. Florin TĂNASE
 arh. urb. peis. Iulia SMĂRĂNDIOIU

VERIFICAT
 arh. Cristina ENACHE

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR

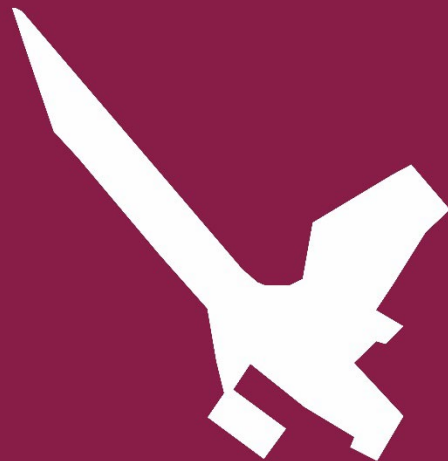
Regulament Local de
Urbanism

PARK&RIDE NORD

BENEFICIAR:

**U.A.T. Municipiul
CONSTANȚA**

FEBRUARIE 2023



Şef proiect / Manager proiect
Urb. Razvan CRISTESCU

Proiectat/ Intocmit/Redactat
Urb. Cătălin Florin DUMITRACHE
Urb. Florin Valentin TĂNASE
Stud.urb. Cosmin Militaru

Subcontractant

S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

Colectiv elaborare:
arh. urb. peis. Iulia SMĂRĂNDOIU
arh. Cristina ENACHE
urb. Cristina ȚOGOE
urb. peis. Diana NEAGU
urb. peis. Mihai IGNĂTESCU
stud. urb. Dante IONESCU

Borderou general P.U.Z.

Părți scrise:

- Memoriu de Sinteză;
- Memoriu Tehnic General;
- Memoriu Tehnic privind echiparea tehnico edilitara;
- Plan de acțiune;
- Regulament Local de Urbanism.

Părți desenate:

- U01.1 Încadrare în teritoriu;
- U01.2 Încadrare în documentatii avizate;
- U02.0 Plan situație existentă;
- U02.1 Plan regim juridic;
- U03.1 Plan reglementări urbanistice;
- U03.2 Plan limite U.T.R;
- U04.0 Plan circulatii majore;

CUPRINS

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectului de investiții

Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.

Titularul investiției

Proiectant general

Proiectant de specialitate

Faza proiect

Număr proiect

1.2 ROLUL R.L.U

1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.4 DOMENIU DE APLICARE

CAPITOLUL 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

Utilizări permise cu condiții (interdicții temporare)

Utilizări interzise (interdicții permanente)

CAPITOLUL 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

2 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4 Reguli cu privire la înălțimea maximă a clădirilor

5 Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

6 Reguli cu privire la echiparea edilitară

7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

8 Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor

CAPITOLUL 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Procentul de ocupare al terenului

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului

CAPITOLUL 5 PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR PARK&RIDE, MUN. CONSTANȚA”

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

Terenul este situat în extravilanul Municipiului Constanța, cuprins între B-dul Tomis și B-dul Aurel Vlaicu

Titularul investiției

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

Proiectant general

PROJECT RESOLV CONSULTING

S.R.L. ROW STUDIO S.R.L

MASS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L.

Subcontractant

S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.

Proiectant de specialitate

MASS PUBLISHING&PARTNERS – CONSTANȚA tel: 0745854672

Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

Număr proiect

269/2021

1.2 ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor si a amenajarilor aferente acestora pe intreaga suprafata a zonei studiate. Zona studiata in cadrul prezentei documentatii se situeaza în intravilanul Municipiului Constanta, jud. Constanța.

Regulamentul local de urbanism aferent documentatiei “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR PARK&RIDE, MUN. CONSTANȚA” avizata si aprobata de catre Consiliul Judetean al Municipiului Constanta conform prevederilor legale in vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistica al Consiliul Judetean al Municipiului Constanta in activitatea de gestionare a spatiului construit: identificarea si incadrarea solicitarilor de construire in reglementarile aprobate in vederea emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, conform legii.

1.3 BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele acte normative si documentatii de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 3377 din 19.09.2019, emis de Consiliul Județean Constanța;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărei 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 spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- 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;
- HOTARARE nr 101/ 30.04.2015 - PLAN URBANISTIC ZONAL-construire Sala Polivalenta, str Badea Cartan, initiator municipiul Constanta
- HOTARARE nr 85/ 31.03.2017 - PLAN URBANISTIC ZONAL- pentru zona delimitata de str. Stefanita Voda, unitate militara, terenuri proprietate publica si privata, initiator Orban Steluta Daniela
- Studii întocmite concomitent cu P.U.Z. în baza Certificatului de Urbanism nr. 3377 din 19.09.2019
- Studiu de fundamentare a fondului construit;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de fundamentare privind circulatiile si caile de comunicatie;
- Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protectia si conservarea mediului;
- Studiu privind rețeaua de spatii verzi si dotari de agrement
- Studiu privind utilitatile publice si tehnologice
- Studiu de fundamentare privind silueta urbana
- PLANURI URBANISTICE ZONALE si de DETALIU aprobate din zona:

1	101/30.04.2015	PUZ	URBANISTIC ZONAL-construire Sala Polivalenta, str Badea Cartan, initiator municipiul Constanta
2	85/ 31.03.2017	PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL- pentru zona delimitata de str. Stefanita Voda, unitate militara, terenuri proprietate publica si privata, initiator Orban Steluta Daniela
3	121/16.05.2011	PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL- privind reactualizare PUZ PALAZU MARE III- Modificare HCLM nr 116/17.04.2003 si HCLM nr 126/17.04.2003

4	214580/22.11.2019	PUZ	AVIZ OPORTUNITATE
---	-------------------	-----	-------------------

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 in limitele P.U.Z., pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

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

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, atat a prevederilor documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale, cat si a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Se introduc interdictii definitive de construire in zonele afectate de largirea amprizei strazilor ori in zonele in care se prevede realizarea de artere noi de circulatie si in zonele in care se prevad spatii verzi de interes public, cu exceptia instalatiilor aferente echiparii edilitare care se vor realiza ingropat. In spatiile verzi publice sunt admise si constructii pentru reclama si promovare, precum si amenajari pentru intretinerea spatiilor verzi ori paza.

Se introduc interdictii temporare de construire pentru toate terenurile care prezinta vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite in timpul operatiunilor de construire) pana la intocmirea

proiectelor de punere in valoare a acestora sau pana la descarcarea de sarcina arheologica a respectivelor terenuri.

In toate unitatile teritoriale de referinta ale prezentului regulament se va tine seama de conditionarile precizate in studiul geotehnic. Pentru constructiile situate in zonele care au conditii de fundare dificile si/sau prezinta risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care sa stabileasca riscurile de alunecare, masurile tehnice de fundare.

Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu dupa aprobarea documentatiei de urbanism aferente de catre Consiliul Local al municipiului Constanta, potrivit competentelor pe care le detine in conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizata, privind administratia publica locala.

Derogari de la prevederile prezentului regulament.

Derogarile, respectiv modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., sunt admise numai in urmatoarele situatii:

conditii dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic care conduc la solutii de amplasare si configurare a constructiilor care nu se inscriu in prevederile prezentului regulament (retrageri de siguranta fata de constructii vecine, aliniere, subzidiri, etc);

dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului;

obiective cu destinatii semnificative pentru municipiul Constanta sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala.

Modalitatile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele:

modificari ale distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, insotit de studiul de insorire verificat la cerinta de sanatate, igiena si mediu si avizat favorabil de Directia de Sanatate Publica, precum si cu acordul unitatii teritoriale de pompieri;

modificari ale functiunii, P.O.T. si/sau C.U.T. si ale inaltimei maxime admise, precum si ale distantelor fata de aliniament sunt posibile pe baza modificarii Planului Urbanistic Zonal, din initiativa si cu finantarea autoritatii administratiei publice locale.

CAPITOLUL 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Caracterul zonei studiate

L - ZONA DE LOCUIRE

Zona se compune din diferite tipuri de locuințe colective (subzone) ce vor asigura necesitățile funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte vor asigura calitatea locuirii la standarde înalte, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

ZLC1 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime ridicata, servicii la parter și comerț;

ZLC2 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu, servicii la parter și comerț;

ZLC3 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mic P+4E și dotări complementare.

ZM1a – Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+16E, situate în ansambluri cu minim 3 clădiri

ZM1b – Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+20E, situate în regim individual

M - ZONA MIXTĂ

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, locuire, servicii, birouri în lungul arterei Bd. Aurel Vlaicu. Totodată, zona mixtă

prelungeste principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

Zona mixtă (M) din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:

ZM – Zonă mixtă cu regim de înălțime ridicat situată de-a lungul unor artere importante de circulație

ZML – Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu regim de înălțime ridicat situată de-a lungul unor artere importante de circulație

ZML1 – Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu regim de înălțime ridicat (ZPR) ZONA PARK&RIDE

Zona se va caracteriza și va identifica în arealul studiat un nucleu strategic de dezvoltare cu importanță la nivelul municipiului situat în lungul arterei Bd. Aurel Vlaicu oferind o flexibilitate funcțională în condițiile unei oferte diversificate și imediat accesibile investițiilor.

(ZG) ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ

Zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

(ZRR+ZRV5) ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

ZRR – Zona conține construcții și instalații aferente echipării tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale.

ZRV5 – Fașii plantate de protecție sanitară

(ZRV1A) ZONA PARCURI, GRADINI PUBLICE ORĂȘENEȘTI ȘI DE CARTIER, SCUARURI ȘI FÂȘII PLANTATE

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport în aer liber și agrement, spații plantate de protecție și petrecere a timpului liber în imediata apropiere a zonelor de locuit

T1a -Zonă de amenajări publice aferentă bulevardului Aurel Vlaicu

- ZLC1 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime ridicată, servicii la parter și

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

locuințe colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafețele utile ale încăperilor de locuit, a finisajelor puse în opera, acces facil la spații verzi cu amenajare peisagistică deosebită ca și la funcțiuni complementare locuirii);

la nivelul demisolului și parterului se pot amenaja servicii, activități comerciale, alimentație publică

parcarile se pot amenaja în interiorul clădirilor la nivelul subsolurilor și a demisolurilor, se permit parcări la nivelul parterului dacă acestea sunt închise

amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul existenței echipamentelor publice la parterul și demisolul blocurilor: gradinite, creșe, cabinete medicale sau funcțiunile medicale, acestea trebuie să aibă accese separate de cel al locatarilor și trebuie să respecte normativele specifice în vigoare.

Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

Se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, alimentație publică, servicii exclusiv la parterul și demisolul clădirilor cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stâneniri funcțiunii rezidențiale prin generarea de încărcări suplimentare la nivelul parcajelor supraterane descoperite și prin generarea de zgomot peste nivelul maxim admis.

UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

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

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

Construcții provizorii de orice natură;

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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

- ZLC2 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu, servicii la parter și

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

locuințe colective;

parcarile se pot amenaja in interiorul cladirilor la nivelul subsolurilor si a demisolurilor, se permit parcări la nivelul parterului dacă acestea sunt închise;

amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul existenței echipamentelor publice la parterul și demisolul blocurilor: gradinite, creșe, cabinete medicale sau funcțiunile medicale, acestea trebuie sa aiba accese separate de cel al locatarilor și trebuie să respecte normativele specifice în vigoare.

Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

Se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, alimentatie publică, servicii exclusiv la parterul și demisolul clădirilor cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale prin generarea de incarcari suplimentare la nivelul parcajelor supraterane descoperite si prin generarea de zgomot peste nivelul maxim admis.

UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, 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;

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

Construcții provizorii de orice natură;

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 rapidă a apelor meteorice.

- ZLC3 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mic P+4E și dotări

În cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentații PUZ prin intermediul cărora se va realiza și introducerea în intravilan. Pentru terenurile deja aflate în intravilan se vor respecta reglementările din această documentație documentația.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

locuințe colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafețele utile ale incaperilor de locuit, a finisajelor puse în opera, acces facil la spații verzi cu amenajare peisagistică deosebită cât și la funcțiuni complementare locuirii);

la nivelul demisolului și parterului se pot amenaja servicii, activități comerciale, alimentație publică

parcarile se pot amenaja în interiorul cladirilor la nivelul subsolurilor și a demisolurilor, se permit parcări la nivelul parterului dacă acestea sunt închise

amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul existenței echipamentelor publice la parterul și demisolul blocurilor: gradinite, creșe, cabinete medicale sau funcțiunile medicale, acestea trebuie să aibă accese separate de cel al locatarilor și trebuie să respecte normativele specifice în vigoare;

Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;

Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

Se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, alimentație publică, servicii exclusiv la parterul și demisolul clădirilor cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stâneniri funcțiunii rezidențiale prin generarea de încărcări suplimentare la nivelul parcajelor supraterane descoperite și prin generarea de zgomot peste nivelul maxim admis.

UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, 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 deseurile produse ori prin programul de activitate;

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

Construcții provizorii de orice natură;

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 rapidă a apelor meteorice.

- ZM1a - Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+16E, situate în ansambluri cu minim 3 clădiri;

- ZM1b - Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+20E, situate în regim individual;

- **ZM – Zonă mixtă constituita**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;

Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;

Servicii sociale, lacasuri de cult;

Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

Comerț cu amănuntul;

Funcțiuni medicale (construcții de sănătate) și spații complementare

Depozitare sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;

Hoteluri, agenții de turism;

Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

Reprezentată auto multi-marcă;

Service auto reprezentand functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta functiune dominanta

Locuințele colective, se permite aceasta functiune daca se identifica urmatoarele funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri

Sport și recreere în spații acoperite;

Parcaje subterane, la sol și multietajate;

Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

Spații plantate – scuaruri, grădini;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor

Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Construcții provizorii de orice natură;

Disponerea de mijloacelor publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - Depozitare en-gros;

Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări. - 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **ZML – Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu regim de înălțime ridicat situată de-a lungul unor artere importante de circulație**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;

Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;

Servicii sociale, lacasuri de cult;

Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

Comerț cu amănuntul;

Depozitare sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;

Funcțiuni medicale (de sanatare spital, policlinica, centre de recuperare. Etc.) și spații complementare (de învățământ, administrative, locuințe de serviciu, de cazare, birouri și centre de transfer, inovare, cercetare, spații multifuncționale: conferințe, expoziții, heliport, de tratament, de recuperare, etc)

Hoteluri, agenții de turism;

Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

Reprezentanță auto multi-marcă;

Service auto reprezentând funcțiuni complementare care se desfășoară în cadrul unei clădiri care are o altă funcțiune dominantă

Locuințele colective, se permite această funcțiune dacă se identifică următoarele funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri

Învățământ (școală, învățământ superior, grădinițe, afterschool)

Sport și recreere în spații acoperite (terenuri de sport, sală fitness);

Parcaje subterane, la sol și multietajate;

Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

Spații plantate – scuaruri, grădini;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor

Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Construcții provizorii de orice natură;

Disponerea de mijloacele publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - Depozitare en-gros;

Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări. -
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
împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- ZML1 – Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu cu regim de înălțime ridicat

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;

Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare,
consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;

Servicii sociale, colecte și personale, lacasuri de cult;

Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

Comerț de tip mall;

Comerț de tip hypermarket;

Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);

Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;

Reprezentată auto multi-marcă,

Service auto reprezentand functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care
are o alta functiune dominanta;

Parcaje subterane, la sol și multietajate;

Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor

Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare
specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Construcții provizorii de orice natură;

Disponerea de mijloacelor publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - Depozitare en-gros;

Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări. - 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **ZRE ȘI ZRE2 – zona echipamentelor publice, sănătate și orice funcțiune de interes municipal**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;

Nod intermodal de circulații/circulații publice cu conexiune la nivelul teritoriului dar si la nivelul Municipiului Constanta.

Parcaje subterane, la sol și multietajate (amenajari parcare park and ride);

Amenajari statii transport public, statii taxi, amenajari de stiationare si statii de incarcare masini electrice.

Sedii de birouri ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;

Reprezentată auto multi-marcă,

Service auto reprezentand functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta functiune dominanta;

Agenții de turism;

Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

Sport și recreere în spații acoperite (terenuri de sport, sala fitness);

Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice

Depozitare sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;

Funcțiuni medicale (spital, policlinica, centre de recuperare. Etc.) și spații complementare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

În cazul existentei echipamentelor publice la parterul și demisolul cladirilor, cabinete medicale sau funcțiunile medicale, acestea trebuie sa aiba accese separate și trebuie să respecte normativele specifice în vigoare.

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Construcții provizorii de orice natură;

Disponerea de mijloacelor publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - Depozitare en-gros;

Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări. - 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **ZG - Zonă gospodărie comunală**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

construcții instalatii și amenajări pentru gospodăria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate

Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

Parcaje la sol.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUG Municipiul Constanta.

UTILIZĂRI INTERZISE

pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic și produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza

- **ZRV5 – Fâșii plantate de protecție sanitară**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

se mențin funcțiile specifice în zonele verzi protejate;

nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate de instituțiile legal abilitate

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUG Municipiul Constanta:

orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;

nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;

este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor

se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;

se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;

circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUG Municipiul Constanta:

orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;

nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;

este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor

se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;

se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

CAPITOLUL 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFOMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.1.. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin

H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

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

2.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE

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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

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

2.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

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

depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

2.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se vor realiza conform Codului Civil actualizat și conform prezentului regulament, având în vedere respectarea

prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordin 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

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

depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

2.5. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se vor realiza conform Codului Civil actualizat și conform prezentului regulament, având în vedere respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordin 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.
- (2) În prezentul regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile.

2.2.2. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) în sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora

2.2.3. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

2.2.4. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.
- (2) Conditiiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei studiate se vor respecta conform prezentului regulament.

2.2.5. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

2.2.6. LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

2.2.7. AMPLASAREA PANOURILOR DE AFIȘAJ PUBLICITAR

- (1) Autorizarea amplasării de panouri de afișaj publicitar atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

2.2.8. ILUMINATUL ARHITECTURAL

- (1) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- (2) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (3) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (4) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor.
- (5) Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
- (6) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.
- (7) Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

- (8) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.
- (9) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța

3.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

3.1. ACCESE CAROSABILE

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

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

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

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.

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

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

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

pentru zona casei scării și liftului;

pentru echipamente, dotări tehnice;

înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;

retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

5..REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu

aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

6.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte inelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor în vigoare prezentului regulament.

6.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestora se execută în

varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

7.1. PARCAJE

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

7.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor

7.3. ÎMPREJMUIRI

H.C.J.C. nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

În conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de împrejmuiri:

împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor

si/sau integrarii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiei.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

ZLC1 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime ridicata, servicii la parter și comerț;

POT maxim = 50%

ZLC2 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu, servicii la parter și comerț;

POT maxim = 50%

ZLC3 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mic P+4E și dotări complementare.

POT maxim = 40%

ZM1a – Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+16E, situate în ansambluri cu minim 3 clădiri

POT maxim = 65%

ZM1b – Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+20E, situate în regim individual

POT maxim = 60%

ZM – Zonă mixtă constituita

POT maxim = 50%

ZML – Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu regim de înălțime ridicat situată de-a lungul unor artere importante de circulație

POT maxim = 50%

ZML1 – Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu regim de înălțime ridicat

POT maxim = 50%

ZRE și ZRE2 – echipamente publice, sănătate și orice funcțiune de interes municipal

POT maxim = 50%

ZG - Zonă gospodărie comunală

Conform PUG Municipiul Constanta:

POT maxim = 50%

ZRV5 – Fașii plantate de protecție sanitară

Conform PUG Municipiul Constanta:

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRV 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice

Conform PUG Municipiul Constanta:

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

T1a -Zonă de amenajări publice aferentă bulevardului Aurel Vlaicu

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

4.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZLC1 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime ridicata, servicii la parter și comerț;

CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

ZLC2 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu, servicii la parter și comerț;

CUT maxim = 2.0 mp./ A.D.C.;

ZLC3 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mic P+4E și dotări complementare.

CUT maxim = 2.8 mp./ A.D.C.;

ZM1a - Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+16E, situate în ansambluri cu minim 3 clădiri

POT maxim = 4.0 mp./ A.D.C.;

ZM1b - Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+20E, situate în regim individual

POT maxim = 4.0 mp./ A.D.C.;

ZM – Zonă mixta constituita

CUT maxim = 3.0mp./ A.D.C.;

ZML – Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu regim de înălțime ridicat situată de-a lungul unor artere importante de circulație

CUT maxim = 3.5 mp./ A.D.C.;

ZML1 – Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu regim de înălțime ridicat

CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

ZRE și ZRE2 – echipamente publice, sănătate și orice funcțiune de interes municipal

ZG - Zonă gospodărie comunală

Conform PUG Municipiu IConstanta:

CUT maxim = 1.8 mp./ A.D.C.;

ZRV5 – Fașii plantate de protecție sanitară

Conform PUG Municipiul Constanta: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRV 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice

Conform PUG Municipiul Constanta:

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

T1a -Zonă de amenajări publice aferentă bulevardului Aurel Vlaicu

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

5.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- ZLC1 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime ridicata, servicii la parter și comerț;

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

(2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

(3) Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (exceptie fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentatie)

(4) Avand in vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentatie se propune a se realiza un schimb de



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
BUCUREȘTI - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANȚA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANȚA - ROMANIA



rozUA asociați | CUI 40664814 |
J40/14526/2022

planului de amenajare a teritoriului urban în vederea configurării profilului
stradale.

(5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.

(6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la baza propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

(7) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

(8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistică și funcțională în zonă, având în vedere contextul vecinătăților.

(10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de mai sus aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/114/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



STUDIO
WWW.MASSTUDIO.RO

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA



rozUA asociați | CUI 40664814 |

J40/14526/2022

rozua@studiurbane.ro

- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

(11) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

(12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:

- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;

- pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat în parcele având minim 800 mp. și un front la strada de minim 18 metri în cazul fronturilor continue și de minim 25 metri în cazul fronturilor discontinue.

(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;

(15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementări urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă distanța între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.
- Distanța se poate reduce la cel puțin 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.
- (4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U- 03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

(5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

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

(2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a clădirilor.

INALȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+12E (40,00 metri)

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

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

(4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

(5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

(6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - pentru zona casei scării și liftului; - pentru

echipamente, dotări tehnice; -

înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent; -
retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;

(4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);

(5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

(6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

(7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;

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

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

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

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

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

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

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

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanta

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

(2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte inelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

(4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de

intervenție la acestea;

- (2) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- (3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitara, cât și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirea.

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- (2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- (4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

8. Reguli cu privire la împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al

ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 50%

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

- ZLC2 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu, servicii la parter și

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

(2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

(3) Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (exceptie fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentatie)

(4) Avand in vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea

drumurilor existente, prin prezenta documentatie se propune a se realiza un schimb de terenuri intre domeniul public si domeniul privat in vederea configurarii profilelor stradale.

(5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operatiuni de dezmembrare si/sau alipire fara restrictii.

(6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza avand la baza propunerea din cadrul documentatiei prezente (asa cum este figurat in planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) si conform planului de sistematizare realizat de catre o persoana de specialitate avizata (elaborat ulterior P.U.Z.).

(7) Parcela este construabila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.

(8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistica si functionala in zona, avand in vedere contextul vecinatatilor.

(10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de mai sus aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

(11) Sunt considerate parcele constructibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

(12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi constructibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:

- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat în parcele având minim 800 mp. și un front la strada de minim 18 metri în cazul fronturilor continue și de minim 25 metri în cazul fronturilor discontinue.

(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;

(15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementări urbanistice privind rețeaua strădala propusă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 6 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;

- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă distanța între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.
- Distanța se poate reduce la cel puțin 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.
- (4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U- 03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.
- (5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației

construcției.

(2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a clădirilor.

INALȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+6E (20,00 metri)

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

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

(4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

(5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

(6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - pentru zona casei scării și liftului; - pentru echipamente, dotări tehnice; - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent; - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- (4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- (5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- (6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- (7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;
- (8) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- (9) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (10) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (11) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor
- (12) Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
- (13) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.

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

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanta

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea

necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

(2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

(4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

(3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a

rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitara, cat și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

7. Reguli cu privire la amplsarea de spatii verzi si imprejmuirea.

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- (2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- (4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

8. Reguli cu privire la imprejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda

circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). (3) NU vor prezenta împrejurire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 50%

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 2.0 mp./ A.D.C.;

- ZLC3 – Zonă locuințe colective cu regim de înălțime mic P+4E și dotări complementare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

- (1) În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.
- (3) Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație)
- (4) Având în vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentație se propune a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilelor stradale.
- (5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.
- (6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la baza propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).
- (7) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.
- (8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistică și funcțională în zonă, având în vedere contextul vecinătăților.
- (10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de mai sus aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului

- regulament;
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

(11) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

(12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:

- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat în parcele având minim 800 mp. și un front la strada de minim 18 metri în cazul fronturilor continue și de minim 25 metri în cazul fronturilor discontinue.

(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;

(15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementări urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 3 benzi va fi de minim 7,00 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă distanța între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.
- Distanța se poate reduce la cel puțin 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.
- (4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U- 03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

(5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

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

(2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiunilor propuse.

PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a clădirilor.

INALȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

1. Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+4E (16,00 metri)

2. Se vor admite 2 etaje peste înălțimea maximă pentru crearea accentelor de înălțime din intersecții (intersecția cu Bulevardul Madrid)

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

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

(4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

(5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

(6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste

- (7) Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent; - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- (8) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație.

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- (4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- (5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- (6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- (7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;
- (8) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- (9) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (10) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (11) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refațadizare, reabilitare termică a fațadelor

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

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

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

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

(2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte inelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

(4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de

intervenție la acestea;

- (2) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- (3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitara, cât și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirea.

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- (2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- (4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

8. Reguli cu privire la împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente

clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 45%

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 3.0 mp./A.D.C.;

- ZM1a - Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+16E, situate în ansambluri cu minim 3 clădiri;
- ZM1b - Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+20E, situate în regim individual;
- ZM – Zonă mixtă constituita

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

- (1) În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.
- (3) Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație)
- (4) Având în vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentație se propune să se realizeze un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilelor stradale.
- (5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.
- (6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).
- (7) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

(8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistica si functionala in zona, avand in vedere contextul vecinatatilor.

(10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de mai sus aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.
- (11) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.
- (12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:
- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
 - pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat în parcele având minim 800 mp. și un front la strada de minim 18 metri în cazul fronturilor continue și de minim 25 metri în cazul fronturilor discontinue.
- (14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;
- (15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementări urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile noi se vor retrage de la aliniament față de bulevardul Aurel Vlaicu cu minim 15 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă distanța între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.
- (4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plăsei U- 03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

(5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

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

(2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a clădirilor.

INALȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+12E (40,00 metri)
- accent de R.h.max = P+16 pe 30% din suprafața ce a generat documentația

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

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

(4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

(5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

(6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - pentru zona casei scării și liftului; - pentru echipamente, dotări tehnice; - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent; - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

(4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);

(5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

(6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

(7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;

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

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

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

(11) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită

iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor

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

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

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

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constant

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- (2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de

identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

(3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitară, cât și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirea.

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

(2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;

(3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);

(4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

8. Reguli cu privire la împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 45%

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

- **ZML – Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu regim de înălțime ridicat situată de-a lungul unor artere importante de circulație**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal,

local și de cartier;

- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, lacasuri de cult;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;
- Funcțiuni medicale (de sanatare spital, policlinica, centre de recuperare. Etc.) și spații complementare (de învățământ, administrative, locuințe de serviciu, de cazare, birouri și centre de transfer, inovare, cercetare, spații multifuncționale: conferințe, expoziții, heliport, de tratament, de recuperare, etc)
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentață auto multi-marcă;
- Service auto reprezentând funcțiune complementară care se desfășoară în cadrul unei clădiri care are o altă funcțiune dominantă
- Locuințele colective, se permite această funcțiune dacă se identifică următoarele funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri
- Învățământ (școala, învățământ superior, grădinițe, afterschool)
- Sport și recreere în spații acoperite (terenuri de sport, sala fitness);
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor
- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Disponerea de mijloacele publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - Depozitare en-gros;

- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări. - 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

(2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

(3) Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (exceptie fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație)

(4) Având în vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentație se propune a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilelor stradale.

(5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.

(6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la baza propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

(7) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

(8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistică și funcțională în zona, având în vedere contextul vecinătăților.

(10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de mai sus aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

(11) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

(12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:

- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construbil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat în parcele având minim 800 mp. și un front la strada de minim 18 metri în cazul fronturilor continue și de minim 25 metri în cazul fronturilor discontinue.

(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construbil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;

(15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementari urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile noi se vor retrage de la aliniament față de bulevardul Aurel Vlaicu cu minim 15 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă distanța între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

(4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plăsei U- 03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

(5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

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

(2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a cladirilor

INALȚIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+10E (45,00 metri)

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

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

(4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

- (5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- (6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - pentru zona casei scării și liftului; - pentru echipamente, dotări tehnice; - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent; - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- (7) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație.

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- (4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- (5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- (6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- (7) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;
- (8) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- (9) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

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

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

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

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

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

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

(2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

(4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele

construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

(3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitară, cât și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirea.

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform

H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

(2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;

(3) Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);

(4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

(5)

8. Reguli cu privire la împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

POSBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 50%

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 3.5 mp./ A.D.C.;

- ZML1 - Zonă mixtă locuire colectivă, birouri , servicii cu cu regim de înălțime ridicat

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;

- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale, lacasuri de cult;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip supermarket;
- Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentată auto multi-marcă,
- Service auto reprezentand funcțiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta funcțiune dominanta;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor
- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - Depozitare en-gros;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări. - 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- (1) În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.
- (3) Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (exceptie fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentatie)
- (4) Avand in vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentatie se propune a se realiza un schimb de terenuri intre domeniul public si domeniul privat in vederea configurarii profilelor stradale.
- (5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operatiuni de dezmembrare si/sau alipire fara restrictii.
- (6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza avand la baza propunerea din cadrul documentatiei prezente (asa cum este figurat in planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) si conform planului de sistematizare realizat de catre o persoana de specialitate avizata (elaborat ulterior P.U.Z.).
- (7) Parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.
- (8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistica si functionala in zona, avand in vedere contextul vecinatatilor.
- (10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de mai sus aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.
- (11) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

(12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:

- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;

- pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat in parcele avand minim 800 mp. si un front la strada de minim 18 metri in cazul fronturilor continue si de minim 25 metri in cazul fronturilor discontinue.

(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 15.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcanne laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;

(15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementari urbanistice privind rețeaua stradala propusa.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile noi se vor retrage de la aliniament față de bulevardul Aurel Vlaicu cu minim 15 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri

- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă distanța între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.
- (4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U- 03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.
- (5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

PARCAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a clădirilor.

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+10E (45,00 metri)

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- (2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- (3) Înălțimea în metri a etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.
- (4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- (5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- (6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - pentru zona casei scării și liftului; - pentru echipamente, dotări tehnice; - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent; - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală

cu înălțimea acestuia.

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

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- (4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- (5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- (6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- (7) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;
- (8) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- (9) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (10) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (11) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor
- (12) Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.

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

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

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat architectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat architectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat architectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- (2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte inelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

- (2) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- (3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitară, cât și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirea.

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- (2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- (4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

8. Reguli cu privire la împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente

clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 50%

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 3.0 mp./A.D.C.;

- **ZRE ȘI ZRE2 – zona echipamentelor publice, sănătate și orice funcțiune de interes municipal**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- Nod intermodal de circulații/circulații publice cu conexiune la nivelul teritoriului dar si la nivelul Municipiului Constanta.
- Parcaje subterane, la sol și multietajate (amenajari parcare park and ride);
- Amenajari statii transport public, statii taxi, amenajari de stiationare si statii de incarcare masini electrice.

- Sedii de birouri ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
- Reprezentată auto multi-marcă,
- Service auto reprezentand functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta functiune dominanta;
- Agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite (terenuri de sport, sala fitness);
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice
- Depozitare sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;
- Funcțiuni medicale (spital, policlinica, centre de recuperare. Etc.) și spații complementare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- În cazul existentei echipamentelor publice la parterul și demisolul cladirilor, cabinete medicale sau funcțiunile medicale, acestea trebuie sa aiba accese separate și trebuie să respecte normativele specifice în vigoare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Disponerea de mijloacelor publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - Depozitare en-gros;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări. - 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- (1) În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.
- (3) Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (exceptie fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentatie)
- (4) Avand in vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentatie se propune a se realiza un schimb de terenuri intre domeniul public si domeniul privat in vederea configurarii profilelor stradale.
- (5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operatiuni de dezmembrare si/sau alipire fara restrictii.
- (6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza avand la baza propunerea din cadrul documentatiei prezente (asa cum este figurat in planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) si conform planului de sistematizare realizat de catre o persoana de specialitate avizata (elaborat ulterior P.U.Z.).
- (7) Parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.
- (8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistica si functionala in zona, avand in vedere contextul vecinatatilor.
- (10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de mai sus aceasta se poate considera construibila numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

(11) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

(12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:

- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;

- pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat în parcele având minim 800 mp. și un front la strada de minim 18 metri în cazul fronturilor continue și de minim 25 metri în cazul fronturilor discontinue.

(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;

(15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementări urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile noi se vor retrage de la aliniament față de bulevardul Aurel Vlaicu cu minim 15 metri
- Retragerea de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă distanța între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.
- (4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U-03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.
- (5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări

urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

PARCAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4.Înălțimea maximă a clădirilor

- ZRE zona echipamentelor publice (Park&Ride) înălțimea maximă a clădirilor va fi P+8E (26,00 metri)
 - pentru subzona ZRE2 – subzona echipamentelor publice, sănătate și orice funcțiune de interes municipal (Spital Municipal) înălțimea maximă va fi de P+8E-maxim 35.00m.
- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
 - (2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
 - (3) Înălțimea în metri a etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.
 - (4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărul de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
 - (5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
 - (6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - pentru zona casei scării și liftului; - pentru

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

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

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;

(4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);

(5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

(6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

(7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;

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

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

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

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

(12) Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea

iluminatului arhitectural.

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

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

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- (2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte inelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

- (2) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- (3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitară, cât și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirea.

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- (2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- (4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

8. Reguli cu privire la împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente

clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 50%

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 3.0 mp./A.D.C.;

- ZG - Zonă gospodărie comunală

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

- constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Parcaje la sol

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUG Municipiul Constanta:

UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

(2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

(3) Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (exceptie fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentatie)

(4) Avand in vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentatie se propune a se realiza un schimb de terenuri intre domeniul public si domeniul privat in vederea configurarii profilelor stradale.

(5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operatiuni de dezmembrare si/sau alipire fara restrictii.

(6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza avand la baza propunerea din cadrul documentatiei prezente (asa cum este figurat in planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) si conform planului de sistematizare realizat de catre o persoana de specialitate avizata (elaborat ulterior P.U.Z.).

(7) Parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.

(8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistica si functionala in zona, avand in vedere contextul vecinatatilor.

(10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de mai sus aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

(11) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

(12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:

- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat in parcele avand minim 800 mp. si un front la strada de minim 18 metri in cazul fronturilor continue si de minim 25 metri in cazul fronturilor discontinue.

(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 15.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;

(15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementari urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) distante prin care se asigura respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

PARCELA

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.
- (4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U- 03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

(5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

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

(2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin

H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a clădirilor.

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+4E (12,00 metri)

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

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

(4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

(5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

(6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - pentru zona casei scării și liftului; - pentru

echipamente, dotări tehnice;

- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent; - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;

(4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);

(5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

(6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

(7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;

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

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

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

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

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

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

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

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

(2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte inelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

(4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de

intervenție la acestea;

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

(3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitara, cât și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirea.

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform

H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

(2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;

(3) Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);

(4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

8. Reguli cu privire la împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau

din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 50%

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 1.8 mp./ A.D.C.;

- ZRV5 – Fașii plantate de protecție sanitară

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

- se mentin functiunile specifice in zonele verzi protejate;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate;
- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate de institutiile legal abilitate

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUG Municipiul Constanta:

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarillor
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- (1) În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.
- (3) Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (exceptie fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentatie)
- (4) Avand in vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentatie se propune a se realiza un schimb de terenuri intre domeniul public si domeniul privat in vederea configurarii profilelor stradal
- (5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operatiuni de dezmembrare

si/sau alipire fara restrictii.

(6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la baza propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

(7) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

(8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistică și funcțională în zonă, având în vedere contextul vecinătăților.

(10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de mai sus aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

(11) Sunt considerate parcele constructibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

(12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi constructibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:

- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat în parcele având minim 800 mp. și un front la strada de minim 18 metri în cazul fronturilor continue și de minim 25 metri în cazul fronturilor discontinue.

(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau

independente; in functie de necesitati vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;

(15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementari urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform PUG Municipiul Constanta:

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

Conform PUG Municipiul Constanta:

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și

autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.

(3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

(4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U- 03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

(5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

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

(2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a clădirilor.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P (5,00 metri)

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

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

- (4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărul de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- (5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- (6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - pentru zona casei scării și liftului; - pentru echipamente, dotări tehnice; - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent; - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- (7) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație.

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- (4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- (5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- (6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- (7) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;
- (8) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.

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

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

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

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

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

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

1. Piese scrise:

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

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanta

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

(2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte inelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

(4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fatadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în

proprietatea publică.În vederea păstrării

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

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

(3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitară, cât și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirea.

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform

H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

(2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;

(3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);

(4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

8. Reguli cu privire la împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

POSBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- ZRV 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

- sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :
- spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUG Municipiul Constanta:

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUG Municipiul Constanta:

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarillor
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

(1) În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea

realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

(3) Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație)

(4) Având în vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentație se propune a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilelor stradale.

(5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.

(6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa U-05.0 Plan regim juridic propus) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

(7) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

(8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistică și funcțională în zonă, având în vedere contextul vecinătăților.

(10) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de mai sus aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

(11) Sunt considerate parcele constructibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

(12) Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi constructibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(13) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente și dotări publice urbane de interes municipal:

- pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;

- pentru servicii și dotări de interes general terenul va fi divizat in parcele avand minim 800 mp. si un front la strada de minim 18 metri in cazul fronturilor continue si de minim 25 metri in cazul fronturilor discontinue.

(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte: - pentru funcțiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim constructibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 15.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;

(15) Parcelările ulterioare vor consulta planșa U03-Plan reglementari urbanistice privind rețeaua stradala propusa.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform PUG Municipiul Constanta:

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

Conform PUG Municipiul Constanta:

conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U-03.0- Plan reglementări urbanistice.
- (4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U- 03.0- Plan reglementări urbanistice., cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.
- (5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U-03.0- Plan reglementări urbanistice.

ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

PARCAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

4. Reguli cu privire la înălțimea maximă admisă a clădirilor.

- **Înălțimea maximă a clădirilor va fi P (5,00 metri)**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- (2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- (3) Înălțimea în metri a etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.
- (4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărul de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- (5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- (6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - pentru zona casei scării și liftului; - pentru echipamente, dotări tehnice; - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent; - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- (7) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație.

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- (4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- (5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

- (6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale in vigoare;
- (7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;
- (8) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- (9) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (10) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- (11) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor
- (12) Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
- (13) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.
- (14) Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:
1. Piese scrise:
- memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului;
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
2. Piese desenate:
- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și

fiabile și cu o investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.

- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

(19) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanta.

6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

(2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte inelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum 34 public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

(4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fatadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi

aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

(3) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitară, cât și a studiului de fezabilitate privind extinderea rețelei hidroedilitare, elaborat de S.C. CSP PROIECT LINE S.R.L.

1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirea.

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi

și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- (2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- (4) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

2. Reguli cu privire la împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (3) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

POSBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocuparea a terenului PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA



ROZUA asociați | CUI 40664814 |
J40/14526/2022
rozua@studiurbane.ro

2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii