

**ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14, PRELUNGIRE STRADA
NICOLAE FILIMON SI STRAZI PROPUSE PRIN HCL 286/2006**

conform certificat de urbanism nr. 2943/16.11.2022

ADRESA : JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA STRADA CRISULUI, PARCELA A 656/17/2

ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14, PRELUNGIRE STRADA NICOLAE FILIMON SI STRAZI PROPUSE PRIN HCL 286/2006**

INITIATOR : **S.C. EUROVET LOGISTICS S.R.L.**

INVESTITOR : **S.C. EUROVET LOGISTICS S.R.L.**

ELABORATOR : **S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA :
20.09.2024 - 15.10.2024**

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA : primarie@primarie-constant.ro, PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIEI MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116 C.

SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR.51, IN DATA DE 10.10.2024 INTRE ORELE 10-11.

COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE.PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : **INSPECTOR SIMINA STAIULESCU**, ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA,CAM. 212
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0731288066, email: masbucuresti@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA :

-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR: CONSULTAREA DOCUMENTATIILOR (25 ZILE): 20.09.2024 - 15.11.2024

-DEZBATERE PUBLICA : 10.10.2024 INTRE ORELE 10:00 – 11:00

-COMUNICAREA REZULTATELOR : 16.10.2024 – 26.10.2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA
DELIMITATĂ DE D.E.656/13, D.E.656/14, PRELUNGIRE
STRADA NICOLAE FILIMON ȘI STRĂZI PROPUSE PRIN HCL
286/2006, MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDETUL CONSTANTA

JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, SECTORUL INTRAVILAN,
N.C.203158

Titularul investitiei

S.C. EUROVET LOGISTICS S.A

2024

Listă semnături:

Şef proiect

Urb. TANASE FLORIN

Proiectat/ Intocmit/Redactat

Urb. Ana Ganta

Borderou general P.U.Z.

Parti scrise:

1. Memoriu Tehnic;
2. Regulament local de urbanism;
3. Plan Actiuni

Parti desenate:

- U01.1 Incadrare in zona;
- U01.2 Incadrare in documentatii anterioare aprobate;
- U02.0 Plan situatie existenta;
- U03.0 Plan proprietatea asupra terenurilor;
- U04. Plan reglementari urbanistice ;
- U04.1 Plan Mobilare Urbana;
- U05. Plan retele tehnico edilitare.

Cuprins

Titularul investitiei	0
CAPITOLUL 1 INTRODUCERE.....	5
1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	5
I.01 Denumirea obiectului de investitii.....	5
I.02 Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul.....	5
I.03 Titularul investitiei	5
I.04 Elaboratorul documentatiei.....	5
I.05 Faza proiect.....	5
I.06 Numar proiect.....	5
I.07 Sef de proiect.....	5
1.2 ROLUL RLU	6
1.3 BAZA LEGALA A ELABORARII	6
1.4 DOMENIU DE APLICARE	7
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	9
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURANȚA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	9
2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	11
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	13
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA	14
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII	15
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI	17
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	18
CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE.....	19
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE	19
SECTIUNEA I - CARACTERUL ZONEI.....	19
SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA	19
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:	20
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:	20
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	20
SECTIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	21

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	21
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	22
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	23
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	23
ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE	23
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	25
ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	25
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	26
ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	27
ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	29
ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI	30
SECȚIUNEA IV - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	30
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	30
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	31
ANEXA I.....	32
ANEXA II.....	33

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

I.01 Denumirea obiectului de investitii

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE D.E.656/13, D.E.656/14, PRELUNGIRE STRADA NICOLAE FILIMON SI STRAZI PROPUSE PRIN HCL 286/2006

I.02 Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul

mun. Constanta, in zona str Crisului, parcela A656/17/2

I.03 Titularul investitiei

**EUROVET LOGISTICS S.R.L.
prin reprezentant VISINOAIA MARIUS**

I.04 Elaboratorul documentatiei

**S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168**

I.05 Faza proiect

PUZ

I.06 Numar proiect

265/2018

I.07 Sef de proiect

Master Urbanist cu drept de semnatura Dz0,E: Tanase Florin

1.2 ROLUL RLU

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în intravilanul municipiului Constanța, delimitată astfel :

- la nord: prelungirea str. Nicolae Filimon;
- la est: strada C;
- la sud: strada Crisul Alb (strada 1);
- la vest: strada Topasca.

(2) Regulamentul local de urbanism aferent documentației “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE D.E.656/13, D.E.656/14, PRELUNGIRE STRADA NICOLAE FILIMON ȘI STRĂZI PROPUSE PRIN HCL 286/2006” avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3 BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 2943 din 16.11.2022;
- Aviz oportunitate nr. 10618 din 16.02.2023;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr.429/31.10.2018, detaliat prin HCLC nr. 386/30.09.2019 și HCLC nr. 37/30.01.2020;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane ;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța

Documentația se elaborează 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

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

(3) Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele

în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

(4) Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

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

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

(7) Derogări de la prevederile prezentului regulament.

Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic care conduc la soluții de amplasare și configurare a construcțiilor care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament (retrageri de siguranță față de construcții vecine, aliniere, subzidiri, etc);
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, însoțit de studiul de insorire verificat la cerința de sănătate, igienă și mediu și avizat favorabil de Direcția de Sănătate Publică, precum și cu acordul unității teritoriale de pompieri;
- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării Planului Urbanistic Zonal.

CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1 TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

- 1) Nu este cazul

2.1.2 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- 1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea, de normele în vigoare și de prezentul regulament.
- 2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

2.2.1 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- 1) Nu este cazul;

2.2.2 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- 1) Nu este cazul;

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.

3) Respectarea H.C.L. nr. 29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

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) Condițiile 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) Nu este cazul;

2.2.7 AMPLASAREA PANOURILOR DE AFIȘAJ PUBLICITAR

Autorizarea amplasării de panouri de afișaj publicitar atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin 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 de 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) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.
- 11) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, după cum urmează:
 - 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;

- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U03. Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificațiile din planșa U04. – Reglementari urbanistice propuse cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

3) Pentru fiecare unitate teritorială de referință se vor respecta și prevederile specifice:

(ZM) zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situata in afara zonei centrale.

- - Retragera de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- - Retragera de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri

2.3.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin de **5,00** metri;
- în cazul terenurilor înconjurate de străzi pe toate laturile se vor respecta retragerile față de aliniament, în caz ca acestea suferă operațiuni cadastrale și nu se mai identifică în această situație terenul/terenurile vor respecta detaliile din prezentul regulament.

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire izolat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

2.3.3. 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.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1 ACCESE CAROSABILE

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

2.4.2 PARCAJE

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.

2.4.3 ACCESE PIETONALE

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.5.1 RACORDAREA LA 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.
- 2) 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;
- 3) 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. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- 4) 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;
- 5) 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.

2.5.2 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

1) Nu este cazul;

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- Asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare, este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația.

2.6.1 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- 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 este de 3,00 metri și se va detalia 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 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.
- 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;
- etajul tehnic va ocupa maxim 20% din etajul curent

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.

8) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca etaj

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

Înălțimea maximă admisă pentru următoarele categorii de construcții :

- funcțiuni comerciale și cele complementare locuirii regimul de înălțime maxim admis va fi de 30.00 metri.
- pentru funcțiunile sportive înălțimea spațiilor se va norma în raport cu legile și normativele în vigoare.

2.6.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. 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;
- 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. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizată în 2018.**

2.7.2 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 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.**

2.7.3 ÎMPREJMUIRI

1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii

functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

c) pentru funcțiunile de interes public, dacă este cazul, și vizează o mai bună accesare a imobilului de către utilizatori (conform unui program de funcționare) și o mai bună imagine urbană din punct de vedere estetic, nu se vor realiza împrejurimi către domeniul public.

2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției

Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,80 metri.

Porțile împrejurimilor 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 dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare. Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 27.474 metri pătrați, a fost încadrat, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarea zonă de reglementare:

UTR 4- Zona Crisului

Se va supune prevederilor prezentului regulament odată cu desființarea construcțiilor existente, edificate anterior, în baza altor documentații urbanistice, următoarele:

- HCLM nr. 26 / 2003 – Hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Modernizare și extindere spațiu comercial, situat la parterul complexului comercial din str. Răscoala din 1907, nr. 8, municipiul Constanța

CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

(ZM) zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situata in afara zonei centrale.

SECȚIUNEA I - CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de “ **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE D.E.656/13, D.E.656/14, PRELUNGIRE STRADA NICOLAE FILIMON ȘI STRĂZI PROPUSE PRIN HCL 286/2006**” aferentă AVIZULUI DE OPORTUNITATE, în suprafață de 123.851 metri pătrați, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, precum și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenul ce a inițiat prezenta documentație, este situat la adresa bd. Aurel Vlaicu, parcela A656/17/2, **Municipiul Constanța**, este proprietatea privată a **EUROVET LOGISTICS** persoană juridică română, conform actelor.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel 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;
- 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.;
- Locuințe colective;
- Locuințe individuale izolate, cuplate și înșiruite;
- Agreement, sport și recreere (spa și wellness) în spații acoperite/ descoperite;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini;
- Funcțiuni sportive, terenuri de sport acoperite și în aer liber, bazin de înot, plus dotări conexe acestor funcțiuni.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre cladirile de locuinte cu conditia sa se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii si normelor in vigoare.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- 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.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Mai mult, prezenta documentație de urbanism are ca obiective :

- Conservarea, reabilitarea și restaurarea clădirilor istorice cu valoare ambientală semnalate
- Reabilitarea/ remodelarea/ ambientarea fațadelor clădirilor
- Remodelări volumetrice/ supraînălțări limitate, inserții de construcții noi pe parcele libere sau prin înlocuirea unor construcții fără valoare ambientală, fără modificarea parcelarului - se admit supraetajări și extinderi ale clădirilor, respectând indicatorii urbanistici și retragerile specificate în regulament
- Amenajarea/reamenajarea spațiilor pentru circulații
- Reabilitarea construcțiilor valoroase ambiental se va face cu menținerea configurației și dimensiunilor învelitorii, golurilor și cu menținerea tipologiei și configurației tâmplăriilor exterioare- zona de incintă spațiu public
- Amenajarea/reamenajarea spațiilor verzi și punerea în valoare spațiului public adiacent
- Toate intervențiile asupra imobilelor se supun legislației în vigoare privind protecția patrimoniului corelat cu prevederile PUG Municipiul Constanța.
- Se interzic intervenții asupra clădirilor existente care să denatureze specificul vizual și ambiental al zonei

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 U03.0 Proprietatea asupra terenurilor, U04.0 – Reglementări urbanistice propuse) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

În cazul parcelelor din cadrul zonei studiate, sunt admise construcții pe terenuri cu suprafață de minim 150,00 metri pătrați și cu o deschidere la stradă de minim 8,00 metri.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- ☐ 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;
- ☐ retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- ☐ se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U03.0 Proprietatea asupra terenurilor, U03.1 – Reglementări urbanistice propuse cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

3) Pentru fiecare unitate teritorială de referință se vor respecta și prevederile specifice:

(ZM) zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situata in afara zonei centrale.

- - Retragera de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- - Retragera de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin de **5,00** metri;
- în cazul terenurilor inconjurate de strazi pe toate laturile se vor respecta retragerile fata de alinament, in caz ca acestea sufera operatiuni cadastrale si nu se mai identifica in aceasta situatie terenu/terenurile vor respecta detaliile din prezentul regulament.

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire izolat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) Autorizarea executarii construcțiilor este permisa numai daca se respecta:
 - a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale si 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.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) 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.

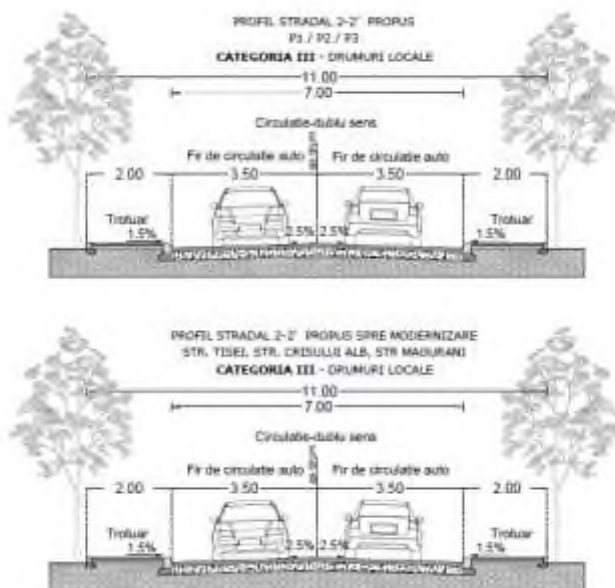
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

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

Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U04.0 – Reglementari urbanistice propuse:



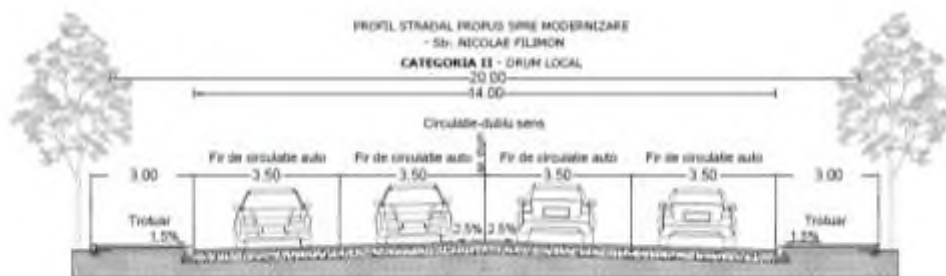


Figure 1-Profil transversale propuse
Sursa – Prelucrare personala

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.**

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- 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 este de 3,00 metri și se va detalia 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 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.
- 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;
 - etajul tehnic va ocupa maxim 20% din etajul curent
- 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.
- 8) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca etaj

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

Înălțimea maximă admisă pentru următoarele categorii de construcții :

- funcțiuni comerciale și cele complementare locuirii regimul de înălțime maxim admis va fi de 30.00 metri.
- pentru funcțiunile sportive înălțimea spațiilor se va norma în raport cu legile și normativele în vigoare.

(ZM) zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situata in afara zonei centrale.

- - Înălțimea minimă clădirilor va fi R.h.minim 12.00 metri
- - Înălțimea maximă clădirilor va fi R.h.maxima 30.00 metri

ARTICOLUL 11 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. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 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.

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.Z. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise:

-E-Distributie Dobrogea – aviz de amplasament de principiu nr. 13895547 din 06.12.2022:

“Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la E-Distributie Dobrogea SA cu nr. 13895547 / 06.12.2022, suntem de acord in principiu cu derularea investitiei ce intentionati sa o realizati cu mentiunea ca, la data cand veti initia procedura de obtinere a autorizatiei de construire trebuie sa solicitati catre E-Distributie Dobrogea emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

In zona solicitata conform planselor anexate, E-Distributie Dobrogea SA , nu detine instalatii electroenergetice. In elaborarea PUZ, se va avea in vedere si alimentarea cu energie electrica a obiectivului, se va prevedea din faza de proiectare, in corelare cu legislatia in vigoare, amenajari privind amplasarea de echipamente (stalp racord, traseu LES MT, post de transformare) parte componenta din alimentarea cu energie electrica a obiectivului, cu incadrarea in ambientul destinatiei, precum si teren pe care se vor amplasa acestea, cu drept de uz si servitute in favoarea distribuitorului de energie electrica.”

-Distrigaz Sud Retele - Engie – aviz favorabil nr. 21702-318.119.659 din 12.12.2022 :

“Conform planului de situatie prezentat, pe terenul studiat si in proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distributie Distrigaz Sud Retele SRL (denumit in continuare „DGSR”) nu detine retea de distributie (conducte, instalatii si echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind reseaua de distributie existenta in proximitatea zonei de amplasament, care se afla in operarea societatii noastre, se regasesc in planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz, unde a fost evidentiata si o solutie de proiectare retea distributie aflata in faza de proiectare/executie la solicitarea unei terte parti.

Lucrarile propuse nu afecteaza reseaua de distributie gaze naturale”

-R.A.D.E.T. Constanta – aviz de amplasament favorabil nr. 22419 din 08.12.2022:

“Urmare a cererii dvs. nr. 22419/06.12.2022 privind lucrarea: „Elaborare plan urbanistic zonal” in Municipiul Constanta, zona Aurel Vlaicu, Parcela A 656/17 /2, Tarla 10, conform Certificatului de Urbanism nr. 2943/06.11.2022 si a planurilor de situatie anexate, va facem cunoscut ca nu detinem retele termice pe amplasamentul mai sus mentionat. In cazul in care traseul instalatiei dumneavoastra se intersecteaza cu canalul termic agent primar, aceasta va subtraversa canalul termic de agent primar.”

-RAJA S.A. Constanta – aviz de amplasament nr. 406/30777 din 06.04.2023:

“In zona amplasamentului, RAJA SA nu are in intretinere conducte de alimentare cu apa.

Ariile invecinate zonei studiate prin PUZ sunt strabatute de conducta de refulare apa uzata Dn.800 mm OL+PREMO, care strabate proprietati private, conform planului de situatie anexat.

Cele mai apropiate puncte de racord pentru evacuarea apelor uzate sunt colectorul menajer Dn. 1200mm PREMO si colectorul unitary ovoid Dn.1000/1500 mm B, existente pe Bulevardul Aurel Vlaicu, la intersectia cu strada Nicolae Filimon. ”

- ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS – aviz favorabil nr. 854 din 12.12.2022:

“In zona de interes pe care urmeaza sa se construiasca obiectivul mentionat, Orange Romania Communications nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii care sa fie afectate de lucrarile de construire.

Avand in vedere aceasta situatie, Orange Romania Communications este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei prezentate.

•Pentru retelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate ill afara perimetrului studiat, beneficiarul va obtine avizul Orange Romania Communications , in baza unei documentatii tehnice de specialitate.

•Pentru orice alte lucrari se va solicita un alt aviz.”

-TRANSELECTRICA – aviz nr. 14332 din 13.12.2022 :

“In urma analizei documentatiei inregistrata la C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Unitatea Teritoriala de Transport Constanta cu nr. 14099/06.12.2022, in vederea obtinerii avizului de amplasament pentru obiectivul „Elaborare plan urbanistic zonal pentru zona delimitata de D.E. 656/13, D.E. 656/14, Prelungire Strada Nicolae Filimon si strazi propuse prin HCL 286/2006”, teren/imobil situat in judetul Constanta, municipiul Constanta, NC 203158, tarla 70, parcela A656/17 /2, va comunicam faptul ca obiectivul propus nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Unitatea Teritoriala de Transport Constanta.

In urma identificarii, in baza de date electronica a CNTEE Transelectrica SA - UTT Constanta (cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970 puse la dispozitie de Dvs.), s-a constatat ca obiectivul investitiei Dvs., este in afara zonei de protectie si de siguranta normata a LEA 400 kV si nu va fi amplasat in vecinatatea cablului de fibra optica de transmisie date 9i comunicatii speciale din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Unitatea Teritoriala de Transport Constanta.”

-PETROTRANS – aviz favorabil nr. 108 din 03.01.2023 :

“Pentru "ELABORARE PUZ", lucrare ce se executa conform documentatiei anexate si a certificatului de urbanism nr.2943/16.11.2022 intocmit de primaria mun.CONSTANTA, nefiind afectate conductele de transport produse petroliere.”

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
--

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);

ARTICOLUL 14 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 m**

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.**

SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI ($P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- **40%-** pentru locuințe individuale:
- **50%-60%-** pentru locuințe colective, birouri ce dispun de funcțiuni complementare: funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agrement, sport, recreere,

- **90%**- pentru activitati de agrement, sport si recreere in spatii acoperite/ descoperite si institutii si echipamente publice de nivel local

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T. = mc /mp teren)

- - C.U.T. maxim admis = 1.50 mp. A.D.C./ mp. teren;- pentru locuinte individuale
- C.U.T. maxim admis = 2.50 mp. A.D.C./ mp. teren;- pentru pentru locuinte colective, birouri ce dispun de functiuni complementare: functiuni medicale, hoteluri/agentii de turism, functiuni comerciale de alimentatie publica, activitati de agrement, sport, recreere
- C.U.T. maxim admis = 3.00 mp. A.D.C./ mp. teren;- pentru activitati de agrement, sport si recreere in spatii acoperite/ descoperite si institutii si echipamente publice de nivel local

Sef Proiect: Urb. Florin Valentin TANASE

Urb. Ana GANTA

ANEXA I

*** Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți și din aplicarea retragerilor față de limitele parcelei prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- *P.O.T. – Procent de Ocupare al Terenului*
- *C.U.T. – Coeficient de Utilizare al Terenului*

ANEXA II

Culori caramida aparenta



Culori tencuiala



Culori sticla

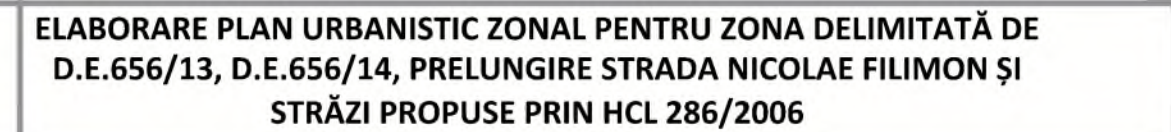


Culori tamplarie



Culori ceramica





LEGENDĂ

Amplasament ce a generat P.U.Z

— — Limita zona propusa spre studiu P.U.Z.

■■■■ Limita intravilan cf. HCL nr. 286/2006

■ ■ ■ ■ Limita U.T.R. propus:

----- Regim minim de aliniere a cladirilor

ZONIFICARE FUNCTIONALA IN ZONA DE STUDIU P.U.Z.

 Zona mixt cu regim de construire continuu/ discontinuu situat in afara zonei centrale

Edificabil propus

//// Terenuri ce vor fi trecute in domeniul public

//// Propuneri orientative noi strazi

 Terenuri aflate in intravilan

 Acces pietonal pe parcela

▲ Acces carosabil pe parcela

Front transversal

Circulatory pattern

— Circulație protendată propusă spre dezvoltare

■ Circulație carosabilă propusă spre extindere și dezvoltare

 Delimitare benzi de circulație

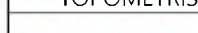
 Sens de l'iers

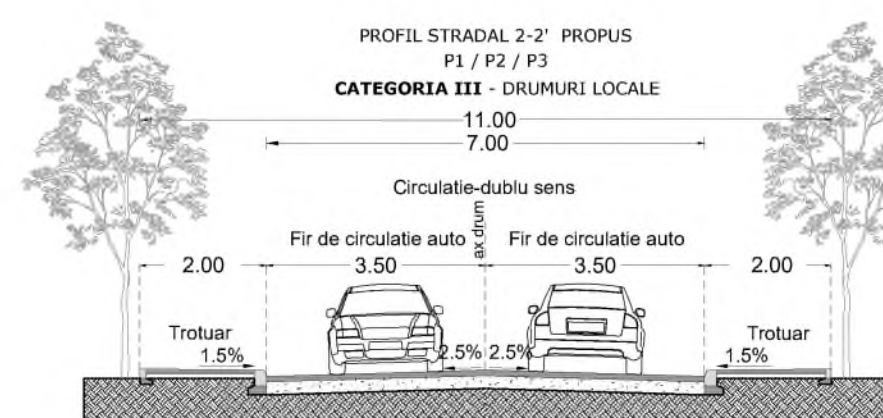


BILANT TERITORIAL (zona PUZ) ZONIFICARE-SITUATIE PROPU SA

Numerul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **H.C.L. nr. 117/24.04.2017**: **Regulament privind asigurarea numerului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

Suportul minim al spațiilor verzi: amenajarea de construire va conține **obligativ** **mențineri** sau **creșteri 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. nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare, cât și de **S.C.P.C. nr. 152/2013**.

SI TOPOMETRIST		GEOCAD LIMITS S.R.L.		Beneficiar:		EUROVEI LOGISTICS S.R.L.		Pr. nr.	
 www.MASSTUDIO.RO		MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. 0723.171.658 0724.044.2018 Str. Lăcă Voda nr. 21, CONSTANTA - ROMANIA		prin administratorul Vasile Marian Măruț cu sediul în Cluj Napoca, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 50A, Centru Comercial Cluj Napoca, Cluj Napoca, Județul Cluj CUI:RO 1004939 / 10/25/2017				265/2018	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		Titlu proiect:		Fața:	
Self proiect		Urb. Tanase Florin		scară 1/1000		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA PENTRU ZONA DELIMITATA DE D 6.656/13 D 6.656/14		P.U.Z.	
Proiectat/Deseneat		Urb. Tanase Florin		format		PRELUNGIRE STRADA NICOLAE FILIMON ȘI STRĂZI PROPUSE PRIN HCL 286/2006		Planșa nr.	
Proiectat/Deseneat		Urb. Căntă Ana		A1		Adresa Sit:		U04	
Proiectat/Deseneat				59,4x84,1 cm		mun. Giurgiu, în zona str. Căminul, parcela A656/17/2		Nr. Revizie:	
Index Proiect:		Cod Proiect:		Data:		Titlu planșă:		R 0 0	
265		EUR		09.2024		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE			
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, reeditarea sau prezentarea sa publică fără acord scris al titularului dreptului de autor este strict interzisă și este pedesedită cu legea.									



**ZM - ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/
DISCONTINUU SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRALE**

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, situate în zone predominant rezidențiale, formând în mod continuu linearități circumferențiale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. De asemenea se formează și segmente de linearități realizate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri, activități de agrement, spa și wellness din proximitatea principalelor artere de penetrație în oraș și a inelelor exterioare de circulație ale municipiului.

UTILIZARI ADMISE:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Instituții, servicii și echipamente publice de nivel 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; • 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 care o necesită); • Hoteluri, agenții de turism; • Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; • Locuințe colective; • Locuințe individuale izolate, cuplate și înșiruite; • Agrement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite; • Parcaje subterane, la sol și multietajate; • Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini; • Funcțiuni sportive, terenuri de sport acoperite și în aer liber, bazin de înot, plus dotări conexe acestor funcțiuni. | <p>2.5- pentru locuințe colective, birouri care dispun de funcțiuni complementare: funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agrement, sport, recreere, parcaje și instituții și echipamente publice la nivelul de cartier;</p> <p>3.0= activități de agrement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite și instituții și echipamente publice, de nivel local;</p> <p>R.H.: minim= 12,00 metri
maxim= 30,00 metri;</p> |
|---|---|