

PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

PUG etapa finala

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Contract nr. 24 - 03.09.1997

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBIS '90 s.r.l.
Director: Prof. Dr. Arh. Sandu ALEXANDRU

COORDONATOR GENERAL - ELABORATOR: S.C. URBAPLAN s.r.l.
Director: Arh. Gabriel PASCARIU

MANAGER: S.C. URBAN DESIGN s.r.l.
Director: Arh. Monica RĂDULESCU

EDITOR: S.C. ARHITEXT INTELISOFT
Director: Arh. Arpad ZACHI

PRELUCRARE DIGITALĂ: S.C. VIRTUAL WORLD DESIGN
Director: Ing. Angelo MORASSI

București – Decembrie 2000

P U G E T A P A F I N A L Ă
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Colectiv de elaborare

Șef proiect: Prof. Dr. Arh. Sandu Alexandru

Coordonare generală: Arh. Gabriel Pascariu

Coordonare editare: Arh. Arpad Zachi

Coordonare procesare digitală: Ing. Angelo Morassi

Managementul proiectului: Arh. Monica Rădulescu

Autori (întocmitori de capitole):

Arh. Ion Beșteliu

Ing. Florin Chiperi

Arh. Dan Adrian

Arh. Gabriel Pascariu

Ec. Victor Platon

Arh. Monica Rădulescu

Arh. Marilena Riga

Arh. Arpad Zachi

Ing. Dinu Zaharescu

Editare: Arhitext Intelsoft

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**pentru
MUNICIPIUL CONSTANTA**

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE	7
DOMENIU DE APLICARE	7
PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU	7
II. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE DE REGLEMENTARE (ZR)	10
III. STRUCTURA CONTINUTULUI RLUMC	16
IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE DE REGLEMENTARE	17
A. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN	17
ZRC - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE	17
ZRCP – ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR DE PATRIMONIU (istorice si arhitectural urbanistice)	17
ZRCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR DE PATRIMONIU (istorice, arhitecturale, urbanistice, ambientale)	27
ZRCB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA	34
ZRCM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE	41
ZRCC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE.	47
ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL.	54
ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE	54
ZRE 2 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL PROPUSE IN ZONE DE EXTINDERE SAU DEZVOLTARI NOI	54
ZRE 3 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL SITUATE IN ZONE PROTEJATE	54
ZRF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE	58
ZRL - ZONA DE LOCUIT	61
ZRL 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.	62

ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2	67
ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+1 - P+3) EXISTENTE SI PROPUSE	72
ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	77
ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 -10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE:	82
ZRA - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE	86
ZRA 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE	87
ZRA 2- ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII	87
ZRA 3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE	87
ZRA 4 - ZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE	87
ZRA 5 - ZONA PORTULUI MARITIM	87
ZRB - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE	92
ZRB 1 - STAȚIUNEA MAMAIA - ZONE CU ECHIPAMENTE PREDOMINANT TURISTICE	92
ZRB 2 - SUBZONA PENTRU CASE DE VACANTA, PENSIUNI	92
ZRB 3 - SUBZONA DE PLAJA	92
ZRV - ZONA SPATIILOR PLANTATE	97
ZRV 1 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT	97
ZRV 2 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT	97
ZRV 3 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI A ZONELOR UMEDE	97
ZRV 4 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA	97
ZRV 5 - FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA	97
ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR	101
ZRT 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	101
ZRT 2 - ZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATA	101
ZRG - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	105
ZRG 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA	105
ZRG 2 - SUBZONA CIMITIRELOR	105

ZRS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	109
ZRR – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE	110
B. ZONE SITUATE IN AFARA INTRAVILANULUI EXISTENT	113
V. UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA (UTR) ALE PUGMC	115
VI. ANEXE	128
ANEXA NR. 1	128
<i>DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA</i>	128
ANEXA II	129
<i>CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU MUNICIPIUL CONSTANȚA</i>	129

MUNICIPIUL CONSTANȚA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. PRESCRIPTII GENERALE****DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al municipiului Constanța, stabilit conform aprobării Consiliului Local Municipal din anul 1996 prin extinderea intravilanului fixat anterior prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr.76/1991 a Prefecturii Judetului Constanta si hotararea nr. 15 a Consiliului Local al Municipiului Constanta din 1993, si in conformitate cu prevederile din cadrul PUG preliminar elaborat in 1999 si aprobat de Consiliului Local al Municipiului Constanta in octombrie 1999.

Teritoriul intravilan este figurat in toate plansele de propuneri care fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

Pentru teritoriul extravilan sunt prevazute o serie de zone de reglementare pentru dezvoltari pe termen lung, in scopul prezervarii unor culoare pentru cai de comunicatii majore si a unor terenuri pentru functiuni urbane (locuire, productie, recreere, educatie etc.).

Din motive operationale, determinate de marimea si complexitatea teritoriului municipiului, acesta a fost impartit in Unitati Teritoriale de Referinta (numerotate de la 1 la 36) si in zone si subzone functionale de reglementare (denumite ZR).

In continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanta va fi numit CLMC, prezentul regulament RLUMC, iar Planul urbanistic general al Municipiului Constanta – PUGMC.

PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

- Art. 1:* Prevederile RLUMC stau la baza eliberarii Certificatului de Urbanism pentru orice parcela aflata in teritoriul cuprins in limitele intravilanului aprobat.
- Art. 2:* Autorizarea executarii constructiilor de orice fel si a amenajarilor in spatiile de interes public din teritoriul intravilan se face in conditiile legii. CLMC poate acorda autorizatie de constructie in baza RLUMC atunci cand prevederile acestuia sunt suficiente. In cazul in care sunt necesare prevederi suplimentare CLMC poate solicita prin CU, documentatii suplimentare de urbanism, conform legii.
- Art. 3:* Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan se realizeaza in conditiile legii, cu respectarea destinatiei prevazute in plansa de zonificare functionala si in prezentul regulament.
- Art. 4:* In teritoriul intravilan se vor elabora PUZ, in cazurile specificate prin prevederile PUGMC si RLUMC, care vor prelua elementele cu caracter director si reglementator din PUGMC si vor detalia si completa prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia.
- Art. 5:* Nu se poate modifica prin PUZ caracterul dominant al zonei de reglementare, stabilit prin plansa de zonificare functionala. In cazul in care prin PUZ se solicita acest lucru, aprobarea PUZ presupune actualizarea PUGMC si aprobarea acestuia in conditiile legii.
- Art. 6:* Prin PUD nu se pot propune alte functiuni decat cele prevazute in RLUMCsau in regulamentul unor PUZ aprobate si preluate in prezentul PUGMC.
- Art. 7:* Prin PUD nu se pot depasi conditiile de ocupare si utilizare a terenului prevazute in RLUMC, sau in regulamentul unor PUZ aprobate si preluate in prezentul PUGMC.
- Art. 8:* Conditiiile de amplasare a cladirilor pe parcela vor fi considerate drept restrictii minimale, cu exceptia cazurilor in care se precizeaza caracterul obligatoriu al acestora.

- Art. 9:* Condițiile de ocupare și utilizare a terenului stabilite prin RLUMC, pot fi depășite cu maximum 10%, dar nu simultan, cu condiția amenajării unei suprafețe echivalente de domeniu public stabilite de CLMC și conform unei documentații de urbanism legal aprobate.
- Art. 10:* Dimensiunile parcelelor vor respecta condițiile stabilite de RGU /1996, art. 30 (2) și (3). În cazul parcelelor care, ca urmare a divizărilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare și utilizare a terenului sunt egalați, sau depășiti de construcțiile existente, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări și îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară. Sunt exceptate, construcțiile declarate monument, sau cele din zona de protecție a acestora, care necesită lucrări de consolidare, refacere, reabilitare și care contribuie la asigurarea caracterului arhitectural – urbanistic al zonei din care fac parte.
- Art. 11:* Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuli ale fatadelor până la înălțimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisă.
- Art. 12:* Se introduc interdicții temporare de construire în următoarele situații:
- In toate zonele unde se indică întocmirea unui PUZ, până la aprobarea acestuia conform legii.
 - In toate cazurile unde se recomandă întocmirea unui PUD, până la aprobarea acestuia, conform legii.
 - In toate cazurile unde se prevăd largiri ale arterelor de circulație cuprinse în trama majoră propusă prin PUGMC, până la elaborarea și aprobarea definitivă a unui studiu de circulație.
 - In toate cazurile unde se prevăd artere noi de circulație cuprinse în trama majoră propusă prin PUGMC, până la elaborarea și aprobarea definitivă a unui studiu de circulație.
- Art. 13:* Se introduc interdicții definitive de construire în următoarele situații:
- Parcelle situate în zone de protecție a vîrurilor de patrimoniu construit.
 - În zonele de protecție a infrastructurii feroviare, cu excepția cazurilor în care prin PUZ cu regulament aprobat conform legii și PUD se prevede altfel.
 - În zonele de protecție a infrastructurii rutiere, cu excepția cazurilor în care prin PUZ cu regulament aprobat conform legii și PUD se prevede altfel.
 - În zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția cazurilor în care prin PUZ cu regulament aprobat conform legii și PUD se prevede altfel.
 - În toate cazurile în care se prevăd zone verzi de interes public, pentru protecția cursurilor de apă, a zonelor umede, a infrastructurii tehnice și fasii de protecție sanitară.
 - În zona de plajă; fac excepție construcțiile permise conform legii sau conform prezentului regulament dacă acesta nu contravine altor prevederi legale.
- Art. 14:* Zonele de interdicție temporară sau definitivă de construire sunt indicate în planșa "Reglementări" din cadrul PUGMC.
- Art. 15:* Se va respecta pe întreg teritoriul intravilan "planul înălțimilor", definit drept planul în care se situează linia ce definește nivelul maxim admisibil al corniselor în cadrul unei ZR.
- Art. 16:* Regimul de aliniere a construcțiilor va respecta prevederile RLUMC. Prin PUZ și în baza studiului de circulație (faza finală) pentru PUGMC, va fi stabilit în detaliu regimul de aliniere a construcțiilor prin marcarea în planuri scara 1:2000 a "liniei roșii".

- Art. 17:* Pentru realizarea noilor echipamente publice, a noilor centre de cartier, a polilor tertari si a altor dezvoltari propuse prin PUGMC, este necesara initierea de operatiuni urbanistice de anvergura de catre CLMC. Pentru aceste operatiuni este necesara elaborarea de PUZ. Caietul de sarcini pentru PUZ va fi stabilit pe baza prevederilor PUGMC. In cazul propunerilor de zone noi de dezvoltare de mare complexitate (centrele de importanta municipala, nodurile intermodale etc.) se recomanda initierea de concursuri de idei de urbanism, de catre CLMC in colaborare cu UAR si APUR.
- Art. 18:* Pentru largirea arterelor care sunt cuprinse in trama majora de circulatie, pentru realizarea de noi strapungeri precum si pentru alte obiective de utilitate publica (OUP), CLMC va actiona conform prevederilor legale. Se recomanda ca administratia publica locala sa dezvolte o politica in domeniul funciar, pe termen mediu si lung in scopul de a preintampina aparitia speculei funciare. In acest scop se recomanda infiintarea unei "AGENTII DE DEZVOLTARE A TERENURILOR" ca serviciu autonom in subordinea CLMC si initierea "HARTII VALORILOR IMOBILIARE DIN TERITORIUL INTRAVILAN AL MUNICIPIULUI CONSTANTA".
- Art. 19:* In cazul aplicarii Legii 33 /1994, se va urmari ca in cazul in care prin expropriere, o parcela devine neconstruibila din cauza dimensiunilor si suprafetei, sa fie expropriata intreaga parcela.
- Art. 20:* In cazul in care un proprietar este de acord sa cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.
- Art. 21:* Prin studiul de circulatie se va stabili necesitatea dublarii arterei principale cu o banda suplimentara de acces, in zonele industriale si de depozitare precum si a dezvoltarii de activitati mixte de mica productie, transporturi, comert cu ridicata, servicii pentru industrie etc. (ex: bd. Aurel Vlaicu).
- Art. 22:* Pentru aplicarea in conditii bune a RLUMC se recomanda initierea de catre CLMC a procesului de delimitare a domeniului public de domeniul privat, in zona constructiilor cu locuinte colective (ZRL 3, ZRL 4, ZRL 5) si acordarea de AC pentru imprejmuirea terenurilor care constituie proprietate privata a asociatiilor de proprietari, conform reglementarilor prevazute la Art. 14 aferent ZR respective.
- Art. 23:* In domeniul spatiilor plantate se va urmari in mod continuu reabilitarea celor existente si sporirea suprafetelor plantate din oras prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protectie, odihna si agrement etc. in scopul crearii "SISTEMULUI DE SPATII VERZI" preconizat de PUGMC (plansele de zonificare functionala si circulatie). Se interzice diminuarea suprafetelor plantate ale orasului prin mineralizarea suprafetelor (betonare, cimentare, pietruire) sau schimbarea destinatiei functionale a suprafetelor plantate existente. In scopul intretinerii si dezvoltarii spatiilor plantate se recomanda crearea unui serviciu specializat in cadrul CLMC.
- Art. 24:* In domeniul zonelor cu destinatie speciala (ZRS) se recomanda initierea de catre CLMC a actiunilor menite sa conduca la relocarea sau reconversia functionala a unor unitati care stanjenesc dezvoltarea spatiala a municipiului pe termen mediu si lung.
- Art. 25:* Sub aspect administrativ se recomanda initierea demersurilor legale pentru modificarea statutului localitatilor Palazu Mare si Mamaia, in prezent considerate sat apartinator si respectiv localitate componenta a municipiului. Caracterul de statiune turistica pentru Mamaia va fi mentinut.
- Art. 26:* Pentru rezolvarea problemelor de circulatie la nivelul municipiului si al aglomeratiei urbane este necesara elaborarea unui STUDIU INTEGRAT al circulatiilor si transporturilor rutiere, electrice urbane, feroviare, navale (fluviale si maritime) si aeriene.

II. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE DE REGLEMENTARE (ZR)

Prezenta documentatie, numita RLUMC se refera la urmatoarele zone si subzone de reglementare:

I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

ZRC - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

ZRCP - ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR DE PATRIMONIU

ZRCP 1 – Subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional:

ZRCP 1a - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric precizat

ZRCP 2 - Subzona centrala formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate;

ZRCP 3 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.

ZRCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR DE PATRIMONIU

ZRCA 1 - Subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie, pana la P+4, alcatuind fronturi continue sau discontinue;

ZRCA 2 - Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu;

ZRCA 3 - Subzona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de relația cu elementul natural

Art. 27: ZRCB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA

ZRCB 1 - Subzone dispersate existente in afara zonelor protejate;

ZRCB 2 - Subzone dispersate existente in zone protejate;

ZRCB 3 - Poli tertiarı principali;

ZRCB 4 – Campus universitar;

ZRCB 5 – Centre de conferinte si manifestări internationale.

ZRCM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

ZRCM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de inaltime mediu si inalt si regim de construire continuu sau discontinuu;

ZRCM 2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de inaltime mic (maxim P+3) si regim de construire continuu sau discontinuu.

ZRCC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

ZRCC 1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban existent;
ZRCC 2 - Subzona centrelor de cartier din extinderile propuse.

ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL

ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE;

ZRE 2 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL PROPUSE IN ZONE DE EXTINDERE SAU DEZVOLTARI NOI;

ZRE 3 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL PROPUSE, IN ZONE PROTEJATE.

ZRF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE**ZRL - ZONA DE LOCUIT**

ZRL 1 - ZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA;

ZRL 1a - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+1;

ZRL 1b - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, având înălțimea maximă P+ mansardă;

ZRL 2 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI P+1 - P+2;

ZRL 2a - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție:

ZRL 2b - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție:

ZRL 2c - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi.

ZRL 3 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE;

ZRL 4 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+ 3,4) SAU MEDII SI INALTE (P+3 - P+10), SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE;

ZRL 5 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - P+10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.

ZRA - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

ZRA 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE;

ZRA 2 - ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII;

- ZRA 2a** - Subzona unitatilor predominant industriale;
- ZRA 2b** - Subzona unitatilor industriale si de servicii;
- ZRA 2c** – Subzona activitati mixte, productie, depozitare si servicii;

ZRA 3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE**ZRA 4 - ZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE;****ZRA 5 – ZONA PORTULUI MARITIM**

- ZRA 5a** – Subzona de activitati cu specific portuar, industrial si de depozitare;
- ZRA 5b** – Subzona portului vechi cuprinzand si activitati de interes urban

ZRB - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE**ZRB 1 – STAȚIUNEA MAMAIA /ZONA CU ECHIPAMENTE PREDOMINANT TURISTICE****ZRB 2 - SUBZONA PENTRU CASE DE VACANTA, PENSIUNI;****ZRB 3 – SUBZONA DE PLAJA****ZRV - ZONA SPATIILOR VERZI****ZRV 1 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT :**

- ZRV 1a** - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice;
- ZRV 1b** - Amenajari sportive din zonele rezidentiale;

ZRV 2 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT:

- ZRV 2a** - Baze de agrement, parcuri de distractii;
- ZRV 2b** - Complexe si baze sportive;

ZRV 3 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI ZONELOR UMEDE;**ZRV 4 - CULOARE DE PROTECTIA FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA;****ZRV 5 - FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA.****ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR****ZRT 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE:**

- ZRT 1a** - Unitati de transporturi izolate;
- ZRT 1b** - Unitati de transfer;

ZRT 2 - ZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATA;**ZRG - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

**ZRG 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE
PENTRU GOSPODARIE COMUNALA;****ZRG 2 - SUBZONA CIMITIRELOR:****ZRS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (unitati ale MAN si MI)****ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE****II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN****EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCTIUNI****EX 1 - ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA DE LOCUINTE,
ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITATI DE PRODUCTIE,
CERCETARE;****EX 2 - CULOARE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA RETELEI
RUTIERE MAJORE SI A SPATIILOR PLANTATE DE PROTECTIE;****EX 3 - CULOAR REZERVAT PENTRU AMENAJAREA CENTURII VERZI A
MUNICIPIULUI.****UNELE OBSERVATII SI PRECIZARI:**

- Prin POT, se intelege in cadrul RLUMC, raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul proiectia balcoanelor, consolelor, stresinilor si copertinelor, sau a altor elemente decorative, care ies in afara perimetrului fatadelor. Curtile de aerisire mai mici de 2.0 mp sunt cuprinse in suprafata construita.
- Prin CUT, se intelege in cadrul prezentului RLUMC, raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul suprafata garajelor si spatiilor tehnice aflate in subsolul cladirilor precum si a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se ia in calcul suprafata utila maxim admisibila. Pentru constructiile industriale sau pentru cele cu caracter tehnologic se aplica CUT volumetric ca raport dintre volumul cladirii in metri cubi si suprafata terenului in metri patrati.
- In regulamentele urbanistice din alte tari europene, obiectivele de utilitate publica - constructii si spatii amenajate - nu fac obiectul prevederilor regulamentare, deoarece acestea sunt protejate prin lege, au in majoritate ca beneficiar si responsabil aceeasi autoritatea publica locala care elibereaza certificatele de urbanism si autorizatiile de construire si deci nu pot face obiectul speculei funciare si imobiliare. Deoarece in tara noastra, pana la data elaborarii prezentului PUGMC, nu au fost inca adoptate reglementari precise pentru aceste cazuri, s-a considerat necesara o protectie suplimentara a obiectivelor de utilitate publica si, in consecinta, acestea fac obiectul unor articole de regulament.

III. STRUCTURA CONTINUTULUI RLUMC

Fiecare dintre zonele și subzonele de reglementare ale RLUMC, fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

OBSERVATII:

In anexe sunt prezentate explicatii privind sensul unor termeni utilizati in cadrul RLUMC.

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE DE REGLEMENTARE

A. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

ZRC - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

ZRCP – ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR DE PATRIMONIU (istorice si arhitectural urbanistice)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrala, situata in zona veche a orasului cuprinde in interiorul limitelor sale si zona de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, suprapunandu-se atat peste nucleul istoric cat si peste zone a caror valoare este rezultata din calitatile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservand amprentele unei lungi evolutii istorice.

Aceasta zona cuprinde in intregime teritoriul cunoscut sub numele de "Peninsula".

Aceasta zona contine marea majoritate a monumentelor de arhitectura din Constanța (atat cele inscrise in lista monumentelor cat si cele propuse a fi inscrise conform studiului de fundamentare) si este alcatuita din cele mai importante si mai reprezentative cladiri de cult, publice si foste cladiri rezidentiale de mare valoare istorica, arhitecturala si memoriala, adapostind acum diferite alte functiuni sau mentinandu-si integral sau partial functia de locuit. Toate acestea sunt insotite si de alte cladiri cu valoare arhitecturala sau numai de acompaniere dar si de unele cladiri parazitare.

Valoarea deosebita datorata coerenței tesutului urban ca si configuratia spatiilor si volumelor singulare, necesita o protectie speciala deoarece reprezinta atractivitate pentru:

- turismul urban - sursa importanta de venituri pentru locuitori si deci si pentru bugetul local
- investitorii importanti - datorita prestigiului cultural conferit localitatii de existenta unor valori arhitectural-urbanistice.

Potentialul de dezvoltare a acestei zone in ceea ce priveste diversificarea si extinderea functiunilor prin reabilitare, reconstructie integrala sau partiala a unor insule si prin conversie functionala, este cu totul deosebit, avand sansa de a deveni o zona reprezentativa pentru municipiu, dar si pentru litoralul romanesc in general.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

ZRCP 1 - Subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional:

ZRCP 1a - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric;

ZRCP 2 - Subzona centrala formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate;

ZRCP 3 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.

Orice interventie in zona protejata necesita avize de specialitate conform legii.

Intreaga zona centrala protejata va face obiectul unui P.U.Z. extins atat pe zona protejata cat si pe conturul de 100 metri de la limita acesteia inclusiv tentaculele formate de suprafetele tangente sau secante ale ariilor de protectie de 100 metri ale monumentelor izolate.

In vederea autorizarii sunt necesare justificari suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice interventie asupra cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientală, ca si pentru amplasarea, configurarea volumetriei si pentru aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari exterioare sau pentru demolarea unor constructii parazitare; toate acestea vor fi ilustrate in relatie cu monumentele istorice si cu cladirile cu valoare arhitecturala si ambientală existente in imediata vecinatate, in raza de 100 m si in zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de insertie, studiu istoric, studiu de silueta, studiu de impact, in vederea autorizarii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRCP 1a + ZRCP 3:

- pentru orice schimbare de destinatie din zona protejata, a cladirilor care sunt monumente de arhitectura sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectura se vor respecta prevederile legii;
- se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor;
- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal administrative, culturale, de invatamant, functiuni teritare superioare, comert, servicii profesionale si personale, loisir si turism, cu conditia mentinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din aria construita desfasurata;
- se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale si atractive pentru turismul cultural; activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- in cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.

ZRCP 1a:

- orice noua interventie va fi necesar sa se incadreze in prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care sa cuprinda intreaga zona centrala protejata, fiind exclusa acordarea autorizatiei de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu;
- toate prevederile actualului regulament pentru aceasta subzona vor fi preluate si detaliate in viitorul P.U.Z., avand in vedere faptul ca acestea provin ca cerinte de la scara de ansamblu a intregului municipiu si a intregii zone centrale;

- se admit conversii si extinderi pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal (administrative, culturale de invatamant etc.) si pentru functiuni de interes general ca functiuni tertiare superioare (birouri diverse in special profesionale si specializate, media, edituri, agentii), functiuni extrateritoriale si functiuni cu caracter comercial si de loisir (eventual insotite de o specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanta fie a unui comert de obiecte de arta, bijutieri si consignatii, fie a unor cafenele, ceainarii, mici restaurante specializate, distractii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociatii, etc.);
- se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate strazile din cadrul "Peninsulei" si utilizarea pentru functiuni cu caracter public, atractive pentru turism, a curtilor cladirilor, a subsolurilor si a mansardelor;
- se admite acoperirea cu sticla a curtilor in vederea transformarii lor in spatii functionale interioare;
- se mentine functia de locuire intr-o pondere de minim 30% din aria construita desfasurat pe ansamblul subzonei si in cadrul fiecarei operatiuni urbanistice in parte.

ZRCP 2

- se admite utilizarea corpurilor de cladiri pentru functiuni culturale, puncte de vanzare si cafenele, ceainarii etc.;
- se admite completarea parterului functiunilor turistice, cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal, catre monumente etc.;

ZRCP 3

- se admite conversia functionala a noilor insertii, in alte functiuni decat locuirea.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurat, atat pe ansamblul subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;
- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;

ZR CP 1a

- este obligatorie dispunerea la parterul cladirilor a functiunilor deschise accesului publicului; se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului in cladire la nivelul parterului cladirilor numai cu conditia ca acestea sa nu alcatuiasca fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea strazilor si sa nu fie adiacente mai mult de doua astfel de cladiri, pentru a nu se compromite sansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

ZRCP 3

- se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii privind noile functiuni:
 - o (1) functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei centrale;
 - o (2) functiunea existenta sau nou propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar, proiectul sa demonstreze solutiile de eliminare a oricare surse potentiale de incomodare sau poluare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3 - se interzic urmatoarele utilizari:

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)****ZRCP 1a + ZRCP 3**

- se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri;
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;

ZRCP 2

- se admite delimitarea terenurilor aferente blocurilor sau grupurilor de blocuri; modul de delimitare se va stabili pe baza unui plan de imprejmuire;

ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3

- pentru constructiile noi, dimensiunea minima recomandabila a parcelei construibile este de **350 mp**, cu un front minim la strada de **15.0 metri** in cazul fronturilor continue si **18.0 metri** in cazul fronturilor discontinue;
- in cazul parcelelor mai mici de **350 mp**, dar mai mari de **150 mp**, zona edificabila a parcelei se va stabili pe baza respectarii distantelor minime de insorire si iluminat natural; se va urmari asigurarea unei compatibilitati intre dimensiunile zonei construibile si functiunea propusa;
- se admite regruparea si divizarea mai multor parcele, cu conditia mentinerii prin amenajarile exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior;
- in toate cazurile in care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie intocmirea unui studiu istoric.
- pentru parcelele mai mici de **150 mp** se recomanda gruparea lor cu parcele invecinate, iar daca acest lucru nu este realizabil in cadrul unei limite de timp rezonabile, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unui Plan urbanistic zonal aprobat conform legii, sau a unor planuri urbanistice de detaliu, daca a fost aprobat Planul urbanistic zonal al "Peninsulei".

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRCP 1a

- se mentine neschimbata situatia existenta in care toate cladirile se situeaza pe aliniament;

ZRCP 2

- extinderile parterelor comerciale se admit pana la limita aliniamentului strazii in cazul blocurilor care au retrageri mai mari de la aliniament;

ZRCP 3

- se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada, de dispunere pe aliniament sau de de retragere fata de aliniament la o distanta de cel puțin **4.0** metri; in cazul situatiei incerte se va favoriza regimul de retragere a cladirilor fata de aliniament cu minim **4.0** metri.

ZRCP 1a si ZRCP 3

- in plan vertical se admite iesirea din planul fatadei situate pe aliniament in urmatoarele conditii: planul vertical al noii fatade sa nu fie situat la o distanta mai mare de **1 metru** de la aliniament, $H_{\min} = 3,5$ metri de la cota trotuarului, existenta unor elemente traditionale de aceasta factura pe aceiasi latura a strazii, distanta dintre fronturi, la cota 3,5 metri sa nu fie sub 1D ($D = H_{\max \text{ la cornisa}} - 3,5 \text{ m}$); **conditiile sus-mentionate trebuie indeplinite simultan**;
- in toate cazurile in care exista iesiri ale fatadei din planul vertical al aliniamentului, suprafata respectiva nu va depasi **60%** din suprafata totala a fatadei in planul aliniamentului; se recomanda ca planurile iesite din aliniament sa fie ritmate, cu o volumetrie care sa reduca senzatia de opresiune la nivelul pietonului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- se mentine regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;
- noile constructii vor evita crearea de noi calcane in plan vertical sau orizontal cu exceptia acelor situatii unde este evident ca o alta noua constructie va fi alipita la noul calcan; in aceste cazuri prima constructie determina servituti de calcan pentru viitoarea constructie vecina.
- in cazul regimului de construire continuu, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **15.0** metri de la aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- in cazul alipirii unor calcane mai lungi de **15.0** metri, se vor prevedea curti de lumina cu latimi de min. **1,5** metri si suprafata de minim **6.0** mp.
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand ferestre pe fatada laterala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de **5.0** metri;

- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0 metri**; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **5.0 metri**;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3.0 metri**; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRCP 1a + ZRCP 3

- se mențin caracteristicile țesutului urban existent; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor aproba numai pe baza unui P.U.Z. care se va aviza conform legii;
- pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților interioare să țină seama de următoarele:
 - (1) curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1, dar nu mai puțin de 30 mp. și o lățime minimă de 4.0 metri;
 - (2) curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2-3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6.0 metri;
 - (3) pavajul curții va fi cu cel puțin 0.10 metri deasupra cotei trotuarului;
 - (4) se admite reducerea suprafețelor reglementare ale curților la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri;
- în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care ar necesita lumină naturală.

ZRCP 2

- în cazul unor construcții noi multietajate pe parcele construite se va ține cont de respectarea distanțelor minime prevăzute mai sus precum și de asigurarea suprafețelor necesare de spațiu verde, locuri de joacă, parcuri și platforme gospodărești.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZRCP 1a + ZRCP 3

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.0 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- in cazul constructiilor noi inscrise in fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de minim **3.0** metri latime si **4.5** metri inaltime, care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in cazul transformarii unei cladiri de locuit sau numai a parterului acesteia in alte functiuni, accesul publicului in cladire nu se va face prin intrari noi deschise pe fatada cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrari dispuse in gangul de acces si cu mentinerea portilor caracteristice; in cazul in care curtea nu este accesibila publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lasa vizibil aspectul curtii interioare.

ZRCP 2

- se va asigura accesul carosabil al autovehiculelor utilitare si de interventie cat mai aproape de accesul in imobil sau de platforma gospodareasca, dar nu la mai mult de **5.0** metri distanta (masurata in lungul aleii de acces).

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCP1a + ZRCP 3

- nu se admite parcare autovehiculelor in curtile cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura sau in fata acestora;

ZRCP 2 + ZRCP 3

- stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri de accesul in imobil.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3

- se va mentine situatia de aliniere la cornisele cladirilor existente, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente;
- in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- in cazul reconstructiei unora dintre cladiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referinta in care acestea se insereaza;
- mansardarea cladirilor existente se admite daca sarpanta are o panta mai mica de 45⁰ si daca suprafata utila a mansardei nu depaseste 60% din aria construita la sol;
- construirea unor cladiri al caror regim de inaltime depaseste nivelul cornisei strazii este posibila in conformitate cu prevederile RGU art. 31, in cazuri izolate si numai in baza unui PUZ legal aprobat; in asemenea situatii, nu se va admite crearea de calcane prin depasirea "planului inaltimilor" specific zonei respective;
- construirea unor cladiri foarte inalte si amplasarea lor, se va stabili in cadrul **PUZ ZONA CENTRALA**, in raport cu cerintele de configurare a unei siluete reprezentative.

ZRCP 1a + ZRCP 3

- in zona cu regim inchis, cu exceptia monumentelor de arhitectura, inaltimea acoperisului deasupra cornisei principale sau a stresinei nu va depasi gabaritul determinat de un cerc cu raza de 7.0 metri si cu centrul situat in planul orizontal al cornisei principale.

ZRCP 3

- in vecinatatea imediata a monumentelor de arhitectura este obligatorie alinierea corniselor.
- in toate cazurile, justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele situate in limita distantei de 100 metri ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRCP 1a + ZRCP 3

- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanta mai mica de 100 metri de monumentele de arhitectura existente si propuse si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj; in aceste unitati de referinta arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara Peninsulei si la cea a zonei centrale;
- relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau altor elemente care ies din planul fatadei, cu anumite exceptii bine justificate;
- in cazul conversiei parterului cladirilor in spatii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice adoptarea unor finisaje diferite la parterul comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri;
- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora; se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor numai in cazul strazilor inguste de 4.0 - 6.0 metri;
- invelitorile acoperisurilor vor fi realizate din olane si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia traditionala;
- se interzice realizarea de calcanele vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimele inconjuratoare;
- amplasarea de antene TV satelit, sau a oricaror obiecte asemanatoare pe fatadele vizibile din circulatiile publice, este interzisa;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

ZRCP 2

- interventiile asupra fatadelor vor tine seama de regulile de construire stabilite pentru unitatea de referinta.

ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3

- in toate cazurile, proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV (se recomanda amplasarea in subteran a acestora).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCP 1a + ZRCP 3

- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului, sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau amenajari peisagere;

ZRCP 2

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50.0 mp.**;

ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3

- se recomanda, in toate cazurile, cu exceptia cladirilor declarate monumente de arhitectura si unde fatadele nu trebuie alterate, amplasarea de jardiniere ancorate de glafurile ferestrelor, cu conditia ca aspectul acestora sa fie identic in lungul unei strazi sau in spatiul unei pieti sau scuar public.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRCP 1a + ZRCP 3

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor;
- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20 m** si minim **1.80 m** din care soclu opac de circa **0.30 m**, dar nu mai inalt de **0.60 m**, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica;
- imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20 m** si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii;
- imprejmuirile pot fi dublate de un gard viu.

ZRCP 2

- se admite realizarea unor imprejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale; imprejmuirea din gard viu poate fi dublata de o structura metalica, nu mai inalta de **0.70 m**;
- spre strada, se recomanda ca imprejmuirile din piatra, lemn sau metal sa nu depaseasca **1.20 m**, sa nu fie opace si sa se incadreze in ambianta urbana existenta.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$)****ZRCP 1a**

- POT maxim = POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% in zonele construite compact si de 60% in zonele cu fronturi discontinue

ZRCP 2

- POT maxim = 60%; in cazul unor extinderi cu spatii comerciale la parterul cladirii, se admite un POT maxim de 80%

ZRCP 3

- POT maxim = 45%

ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3

- in cazul monumentelor de arhitectura declarate conform legii, POT existent nu se va modifica, decat in cazul refacerii unor corpuri de cladiri disparute; refacerea acestora se va face numai pe baza unor studii istorice si a documentelor de arhiva.

ZRCP 1a + ZRCP 3

- in toate cazurile, POT maxim poate fi marit cu 5%, cu conditia amplasarii de spatii de larg interes public la parterul cladirii (cafenele, restaurante, galerii expozitionale etc.), dar fara a se putea depasi CUT maxim stabilit la articolul 16.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)**ZRCP1 + ZRCP 3**

- CUT maxim = **3.0** pentru cladirile situate pe aliniament și **2.4** pentru cladirile retrase de la aliniament;
- CUT maxim = **2.0** in cazul constructiilor destinate exclusiv functiunii de locuire

ZRCP 2

- CUT maxim = **2.4**

ZRCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR DE PATRIMONIU (istorice, arhitecturale, urbanistice, ambientale)**GENERALITATI: CHARACTERUL ZONEI**

Zona este formata din fragmente ale zonei centrale.

Potentialul deosebit al acestei zone pentru dezvoltarea centrului municipiului Constanța impune realizarea unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**, fiind interzise abordările punctuale prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), anterior aprobării P.U.Z. în condițiile legii.

Prevederile acestui regulament care provin din considerente de ansamblu asupra localității și zonei centrale vor fi preluate, dezvoltate și detaliate prin regulamentul P.U.Z.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

ZRCA 1 – Subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie, până la P+4, alcatuind fronturi continue sau discontinue.

ZRCA 2 - Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

ZRCA 3 - Subzona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de relația cu elementul natural

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE**ZRCA 1 + ZRCA 2:**

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-est, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; aceste pot fi acompaniate și de funcțiuni de interes general;

ZRCA 3:

- se admite inserția de funcțiuni publice și de interes general de importanță municipală și supramunicipală care contribuie la punerea în valoare a elementului natural;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**ZRCA1 și ZRCA 2**

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim **30 %** din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice.
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale.
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de **30%** din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim **100 metri** de instituțiile publice, de spațiile destinate învățământului și de lacasele de cult;

- se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala;
- se admit functiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobilier urban", care raspund unor cerinte specifice (statii transport in comun, spatii de odihna, puncte de informare etc.), cu conditia asigurarii unei imagini adecvate si cu valoare estetica recunoscuta; conditiile de amplasare se stabilesc prin PUD, aprobat conform legii.

ZRCA 3:

- se admit functiuni în conditii similare cu ZRCA 1 și ZRCA 2, daca nu contravin cerintelor de conservare a unei imagini specifice, sau a unei relatii cu cadrul natural; in aceste situatii acordarea CU se va face numai pe baza unui PUD competat de studii de volumetrie, silueta si incadrare in sit; in anumite cazuri se poate solicita studiu de impact in conditiile legii (legea mediului 137 /1996).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

**sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
in cadrul ZRCA 1+ ZRCA 2**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor prevazute la art. 2;
- comert cu ridicata;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate.

in cadrul ZRCA 3

- toate activitățile mentionate pentru ZRCA 1 si ZRCA 2 precum si orice alta activitate care poate periclita echilibrul ecologic sau vizual – estetic in raport cu cadrul natural.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A
CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- pentru insertia de noi functiuni de interes public, in absenta unor norme specifice si in functie de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri** in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim **24.0 metri** in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane;
- pentru insertia de noi constructii cu functiuni mixte (locuinte si functiuni de interes general) se considera constructibile parcelele avand minim **800 mp.** si un front la strada de minim de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral si de minim **15.0 metri** in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

- pentru constructii noi de locuinte se considera construibile parcelele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **15.0 m**, cu exceptia parcelor de colt unde suprafata se poate reduce cu max. 10%;
- pentru asigurarea dimensiunilor adecvate pot fi necesare operatiuni de regrupare a parcelor prin cumparare sau cu exercitarea de catre administratia publica a dreptului de preemtiune sau de expropriere pentru cauza de utilitate publica.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maximum **6.0 metri** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelor;
- in cazul parcelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine, drept limite laterale;
- in cazul parcelor cu aliniamente la doua strazi paralele, se va stabili drept aliniament una dintre laturi, iar cealalta va fi considerata limita de fund a parcelei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim cuplat, urmarindu-se mentinerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei;
- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelor pana la o distanta de maximum **20.0 metri** de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltimea dar nu mai putin de **4.0 metri**;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- in toate cazurile in care functiunea principala este locuinta, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din **OMS 536 /1997**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de **4.0** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi de locuit, sau destinate altor activități care necesită lumina naturală;
- se pot amenaja garaje, sau anexe gospodărești pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (max. **2.20** metri).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu următoarele condiții:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil de minim **4.0** metri lățime, dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu următoarele condiții:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; capacitatea de parcare va fi dimensionată în conformitate cu prevederile RGU – Anexa nr. 5 și cu alte normative legal aprobate;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normativelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250** metri de accesul principal în clădire.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu următoarele condiții:

ZRCA 1

- înălțimea maximă admisibilă este P + 4 cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată;

ZRCA 2

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

ZRCA 3

- înălțimea maximă recomandabilă este P+3, cu excepția zonelor care sunt identificate prin PUZ, ca putând depăși această înălțime;
- în zona de fațadă se va respecta un nivel mediu de 20 metri al cornisei, cu excepția amplasamentelor identificate prin studii de altimetrie, silueta și impact vizual, aprobate conform legii, ca fiind potrivite pentru clădiri înalte (accente de înălțime);
- configurarea spațial - volumetrică a clădirilor va asigura menținerea culoarelor de vizibilitate către elementul natural.

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3

- nu se admite crearea de calcane, prin diferenta de regim de inaltime fata de cladiri alaturate, atunci cand acestea sunt in stare buna si se mentin, sau au atins nivelul maxim admisibil in cadrul zonei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similara a fatadelor cladirilor inalte (accente verticale) avand in vedere perceperea acestora din toate directiile;
- se va acorda o deosebita atentie modului de tratare a volumelor si fatadelor cladirilor din zona de coasta; in toate cazurile CLMC va solicita realizarea unor studii de silueta si impact vizual;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- spatiul verde va reprezenta minimum 5% din suprafata parcelei;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice, sau pe domeniul public in perimetrul cel mai apropiat, unde este necesar acest lucru;
- spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate si tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate, pe trotuarele avand peste 3.0 m. a jardinierelelor cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale;
- se va urmari amenajarea de spatii deschise, sub forma de terase, portice, arcade, catre circulatiile publice.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul constructiilor retrase de la aliniament si al institutiilor publice, imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2.20 metri si minima de 1.80 m., din care un soclu opac de maximum 0.50 m;
- imprejmuirile pe limitele laterale si de fund ale parcelelor pot fi opace;
- imprejmuirile opace catre domeniul public sunt interzise; autorizarea construirii acestora se va face pe baza unei documentatii specificate in CU;
- se interzice deschiderea portilor de acces pietonal sau auto, catre domeniul public.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
ZRCA 3	4	80
ZRCA 1	5	80
ZRCA 1 - ZRCA 2	6 – 9	80

- in zonele comerciale se admite POT = 85%, dar numai la un regim de inaltime de maximum P+3;
- la constructii cu peste P+8 sau cu H = peste 30 m POT se va diminua cu 5% pentru fiecare nivel suplimentar (de ex: pentru P+10, POT = 70%)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
ZRCA 3	4	3.0
ZRCA 1	5	3.5
ZRCA 1 - ZRCA 2	6 - 7	4.0
ZRCA 1 - ZRCA 2	8 - 9	4.5

- la constructii cu peste P + 8 niveluri, CUT poate creste cu 0, 35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 7,0.
- CUT poate fi depasit cu maximum 0,5 in urmatoarele imprejurari:
 - a. pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcele de colt);
 - b. pentru parcelele situate pe artere pietonale – comerciale, sau in dreptul unor pietre publice de interes major;
 - c. pentru parcelele unde se preconizeaza transferuri in domeniul public pentru largirea unor artere majore de circulatie;

- d. pentru parcele care rezulta in urma unor regrupari, din necesitati de reconversie functionala si au mai mult de 500 mp.

ZRCB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI:

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a caror calitate functionala si estetica conditioneaza intreaga dezvoltare a municipiului.

Zona se compune din urmatoarele subzone de reglementare:

ZRCB 1 - subzone dispersate existente in afara zonelor protejate

ZRCB 2 - subzone dispersate existente, in zone protejate

ZRCB 3 – poli tertiar principal

ZRCB 4 – campus universitar

ZRCB 5 – centre de conferinte si manifestari internationale

Pentru fiecare dintre aceste zone este necesara elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal**, sau in cazul transformarii sau extinderii unei constructii existente din cadrul subzonelor **ZRCB 1** si **ZRCB 2**, a unui PUD.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZRCB 1+ ZRCB 2

- se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati.

ZRCB 3 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari privind profilele admise:

- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate);
- unitati mici in mijlocii specializate in activitati de productie in domenii de varf;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
- centre de informare, biblioteca-mediateca;
- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti;
- scoli profesionale, activitati asociative diverse;
- comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si /sau strazi comerciale;
- loisir - casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite;
- unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar;
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- parcaje multietajate;

ZRCB 4 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari privind admise:

- spatii pentru invatamant superior, auditoriu academic, servicii universitare, biblioteca-mediateca, camine, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale pentru studenti, spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir, locuinte pentru profesori si profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje;

ZRCB 5 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari privitoare la profilele admise:

- centru de conferinte format dintr-o grupare de sali de conferinte de diferite capacitati cu serviciile anexa, sali de expozitie, biblioteca-mediateca, centru de presa, releu info-structura;
- centru de formare-informare cuprinzand o grupare de sali de seminarii si conferinte, spatii pentru activitatile specifice si birouri pentru gestionarea centrului;
- parcaje multietajate si alte echipamente specifice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRCB 1 + ZRCB 2

- extinderile si schimbarile de profil se admit, in concordanta cu specificul zonei si cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;

ZRCB 2

- extinderile si schimbarile de profil sa fie compatibile cu cerintele si statutul zonei protejate;

ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in perioade mari timp, se recomanda ca prin PUZ, terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

ZRCB 5

- se admite comert cu amanuntul numai pentru marfurile prezentate in scop promotional in perioada expozitiilor, targurilor si conferintelor sau a altor manifestari stiintifice si culturale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

ZRCB 2

- se interzic functiunile incompatibile cu statutul de zona protejata;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRCB 1 + ZRCB 2

- se mentin limitele actuale ale diferitelor unitati;

ZRCB 3 + ZRCB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice, circulatii si spatii plantate publice (conform temei PUZ aprobate de CLM Constanța), in conditiile normelor existente;
- se vor mentine rezerve de teren avand suprafata minima de **1000 mp.** si un front la strada de minim **30.0 metri**;
- pentru servicii de interes general terenul va fi divizat in parcele avand minim **800 mp.** si un front la strada de minim **18.0 metri** in cazul fronturilor continue si de minim **24.0 metri** in cazul fronturilor discontinue.

ZRCB 4: conform PUZ elaborat pe baza programului elaborat de beneficiar, cu conditia respectarii prevederilor RGU (anexele I – V) si a altor normative legal aprobate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRCB 1 + ZRCB 2

- extinderea sau reconstructia echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 metri sau, in cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament in functie de prospectul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior);
- pe strazile din zonele protejate se va mentine situatia existenta de configurare a fronturilor stradale – cu retragere de minim 4.0 metri sau cu dispunere pe aliniament.

ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5

- se va asigura o retragere a cladirilor de minim 10 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z, cu urmatoarele conditionari:

ZRCB 1 + ZRCB 2

- in cazul reconstructiei sau extinderii cladirilor publice in regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa principala dar nu cu mai putin de **5.0 metri**;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0 metri** de la aliniament;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0 metri**;

ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform PUZ legal aprobat.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele dar nu mai putin de **6.0** metri;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

ZRCB 4

- distantele dintre cladiri vor respecta normele specifice; in absenta acestora se va respecta o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri;
- distantele dintre cladiri care adapostesc laboratoare sau spatii de cercetare cu conditii speciale se vor stabili in functie de normele specifice.

ZRCB 5

- conform P.U.Z. cu conditia ca sa se respecte o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; latimea accesului carosabil nu va fi mai mica de **3.0** metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu handicap in conformitate cu normele in vigoare.

ZRCB 2

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.

ZRCB 5

- circulatiile carosabile din campus vor fi prevazute cu denivelari transversale (rampe) pentru reducerea vitezei autovehiculelor si evitarea accidentelor;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform PUZ., cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;

ZRCB 1 + ZRCB 2

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 metri;
- CLMC va stimula construirea de parcaje și garaje colective subterane, sau supraterane în cadrul zonelor ZRCB sau în vecinătatea acestora.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB - conform PUZ cu următoarele condiționări specifice pentru anumite subzone de reglementare:

ZRCB 1+ ZRCB 2

- se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 (H_{maxim} = 21.0 metri) pe strazile cu 4 fire de circulație și P+3 (H_{maxim} = 12.0 metri) pe strazile cu două fire de circulație;
- în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente aceasta va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; este permisă și retragerea în trepte a etajelor care depășesc această înălțime;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de maximum 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulație și respectiv de maximum 25.0 metri pe strazile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

ZRCB 1 + ZRCB 3 - conform P.U.Z. legal aprobat, prin regulamentul aferent, în corelație cu necesitățile funcțiilor respective și cu contextul urban.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z, cu următoarele condiționări:

ZRCB 1

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar centrului de afaceri)
- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ZRCB 2

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau macheta pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sisteme moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii repective conform cerintelor RGU sau a altor acte normative in vigoare; spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRCB 1 + ZRCB 2 + ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRCB 1 + ZRCB 2

- POT maxim = 80%

ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari:

- in zonele in care se propun noi dezvoltari, $POT_{maxim} = 50\%$; depasirea acestui procent se poate face in caz exceptional si cu justificari in cadrul PUZ; in cazul unor dezvoltari complexe care presupun divizarea parcellarului, se admite depasirea procentului de 50% in cazuri izolate, dar nu si pe ansamblul zonei;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

conform P.U.Z si in functie de studiile geotehnice, acolo unde este cazul, cu urmatoarele conditionari:

ZRCB 1 + ZRCB 2

- conform art. 16 de la ZRCA, dar nu mai mult de **5.0**

ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5

- $CUT_{\text{maxim}} = 2.4$
- in zonele in care se propun noi dezvoltari depasirea valorii de **2.4** se poate face in caz exceptional si cu justificari in cadrul PUZ; in cazul unor dezvoltari complexe care presupun divizarea parcellarului, se admite depasirea valorii de **2.4** cu maximum **1.0** in cazuri izolate, dar nu si pe ansamblul zonei;

ZRCM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale si a centrelor de cartier si in jurul altor punctelor de concentrare urbana (autogara, gara, zona de activitati etc).

In aceasta zona sa admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa continue sa reprezinte cel putin **30 % din ADC**.

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze **Planuri Urbanistice Zonale** in lungul principalelor artere de circulatie in dublul scop de asigurare a coerenței imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente.

Zona se compune din urmatoarele subzone de reglementare:

ZRCM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire mediu si inalt si regim de construire continuu sau discontinuu

ZRCM 2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu

In cazul in care in cadrul ZRCM se inscriu functiuni izolate de un anumit tip, acestea vor urma prevederile specificate in sectiunile aferente din cadrul PUGMC, respectiv: ZRE, ZRF, ZRL, ZRV, ZRG, ZRS.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRCM 1 + ZRCM 2 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- depozitare mic-gros;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- parcaje la sol si multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRCM 1 + ZRCM 2

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de **40.0** metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri;
- se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentatie publica, in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice, si de lacasuri de cult;
- se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de minim 30 % din ADC pentru fiecare operatiune;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRCM 1 + ZRCM 2 - se interzic urmatoarele categorii functionale:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari pentru principalele artere si pentru zonele de extindere:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim 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 **12.0** 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 concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- pentru locuinte se vor aplica prevederi specifice din capitolu de reglementari pentru **ZRL**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6.0** metri sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0** metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim **20.0** metri fata de aliniamentul la strada.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ZRCM 1 + ZRCM 2** - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc alte functiuni se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de **10.0** metri, sa fie situat la minim **1.80** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**ZRCM 1 + ZRCM 2** - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ sau prin PUD;
- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul in care functiunea respectiva necesita doua sau mai multe accese, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. **3.50** inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraterane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta alinierea corniselor existente;

- în cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **4.0** metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- în cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii repective conform cerințelor RGU sau a altor acte normative în vigoare;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

- în grădinile de fatadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu următoarele condiții:

- împrejurimile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu;
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și lacasurilor de cult de parcelele învecinate cu garduri transparente sau opace, de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu următoarele condiții:

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice;

ZRCM 1

- $POT_{maxim} = 75\%$ cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC;

ZRCM 2

- $POT_{maxim} = 85\%$ cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRCM 1 + ZRCM 2 - conform PUZ, cu următoarele condiții:

- $CUT_{maxim} = 3.0$;
- prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare funcțiune în parte CUT maxim admisibil, cu condiția ca pe ansamblul unei zone de reglementare să nu fie depășită valoarea 3.0.

ZRCC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

ZRCC 1 - subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban

ZRCC 2 - subzona centrelor si subcentrelor din extinderile propuse

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze **Planuri Urbanistice Zonale (PUZCC)**, tinandu-se seama de rolul important al acestor grupari de echipamente sociale si tehnice in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale.

Pentru **ZRCC 1**, eliberarea **CU** si **AC** se vor face pe baza PUD, in cazul in care complexitatea obiectivului propus nu impune elborarea PUZ.

Pentru **ZRCC 2**, elaborarea PUZ este obligatorie si va fi unicul document care odata aprobat conform legii va sta la baza eliberarii **CU** si **AC**.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRCC 1

- utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren;
- se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii;
- se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit;

ZRCC 2

- se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

ZRCC 1 + ZRCC 2 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;

- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

ZRCC 2

- locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse, intr-o proportie de 30% din ADC continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ.

ZRCC 1+ ZRCC 2

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRCC 1

- se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii liberale;

ZRCC 1 + ZRCC 2

- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRCC 1 + ZRCC 2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- terenul se va parcela in vederea mentinerii suprafetelor necesare institutiilor, serviciilor, echipamentelor, a circulatiilor carosabile si pietonale publice si a concesiunii sau vanzarii restului de teren pentru functiuni adecvate centrului de cartier;

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim 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 dispuse în regim continuu și de minim **18.0 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- în funcție de specificul unei operațiuni urbanistice vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu următoarele condiționari:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4.0 metri**, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4.0 metri** de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim **3.0 m**, sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste **3.0 m**. cu condiția ca înălțimea maximă la cornișa a clădirilor să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0 metri** (aliniament posterior) cu excepția parterului;
- atunci când din necesități funcționale adâncimea depășește **20.0** față de aliniament se vor asigura curți de lumină și ventilație de minimum **8.0 mp.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu următoarele condiționari:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adapostesc restul funcțiilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0 metri** de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de la această limită, la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4.0 metri**; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.0 metri**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa dar nu mai puțin de **5.0 metri**;
- se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de **10.0 metri** distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de **1.80 metri** de la pardoseala incaperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesele dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura (acceleare - decelerare);
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minimum **3.50** m); distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **150.0** metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraterane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;

- se recomanda inaltimi maxime in planul aliniamentului de **P+10** pe strazile cu **6** fire de circulatie, **P+6** pe strazile cu **4** fire de circulatie si **P+3** pe strazile cu **2** fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum **50.0** metri pe strazile de **6** si **4** fire de circulatie, respectiv de maximum **25.0** metri pe strazile cu **2** fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim **25.0** metri de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane;
- se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca **P+3** niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.
- in cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se va asigura racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare sau circulatii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **5** arbori in perimetrul centrului de cartier;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40 %** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor, **30 %** va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m inaltime din care **0.30** m soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamente publice situate in interiorul centrului de cartier.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- $POT_{maxim} = 80\%$ exclusiv echipamente publice
- POT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei
- in toate cazurile POT_{maxim} poate fi acordat prin CU, numai daca se respecta cerintele minimale de amenajare de spatii plantate si de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRCC 1 + ZRCC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

CUT_{maxim} - exclusiv echipamente publice = in functie de numarul maxim de niveluri:

- P + 3-4 (H = 15 metri) - $CUT_{maxim} = 2.4$
- P + 5 -7 (H = 24 metri) - $CUT_{maxim} = 3.0$
- la constructii cu P + 8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0, 35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de **5.0**.

CUT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum **2.0** in urmatoarele imprejurari:

- a. **daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier;**

- b. **daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;**
- c. **daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).**

ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

ZRE 1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente

ZRE 2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential propuse in zone de extindere sau dezvoltari noi

ZRE 3 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential situate in zone protejate

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intvede ca, in viitorul apropiat, noile aspiratii ale locuitorilor precum si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri pariale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
- (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
- (7) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucat este probabila reactualizare indicilor de calcul si a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmeaza a fi adaptate in consecinta.

Orice interventie asupra echipamentelor publice situate in zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii, avize de specialitate precum si justificarea prin proiect a modului de inscriere in caracterul zonei respective;

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRE 1 + ZRE 2 + ZRE 3 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRE 1 + ZRE 2 + ZRE 3

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele și grădinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru creșele și grădinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim **100 mp.** în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

ZRE 1+ZRE 3

- conform **PUZ** legal aprobat, sau conform situației existente și posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;
- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și **RGU**;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă

ZRE 2

- în cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se va asigura menținerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei parcelarului istoric.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRE 1 + ZRE 2 + ZRE 3

- conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice și **RGU**;
- în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0 metri**
- în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și această distanță dar nu cu mai puțin de **6.0 metri**;
- în cazul în care corectă funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din **ZR** adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRE 1+ZRE 2

- conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice **RGU**;
- în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de **5.0 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**ZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3**

- conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice si **RGU**;
- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**ZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3**

- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**ZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3**

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**ZRE 1+ZRE 2**

- conform functiunii specifice sau conform **PUZ** si conform caracterului zonei si vecinatatilor

ZRE 3

- inaltimea cladirilor situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta inaltimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**ZRE 1 + ZRE 2**

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

ZRE 3

- aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificari suplimentare privind modul de inscriere in limitele de 100 metri fata de monumentele de arhitectura existente si propuse

ZRE 1 + ZRE 2 + ZRE 3

- aspectul exterior al noilor constructii va fi atent analizat in cadrul unor documentatii de tip **PUD** insotite de studii de impact vizual, inaintea acordarii **AC**.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3

- toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3

- conform normelor in vigoare
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,
- parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

ZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim **0.50** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m si minim **1.80** m. dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20** m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

ZRE 3

- echipamentele publice din zonele protejate formate din fronturi continue dispuse pe aliniament vor adopta sistemul de accese prin ganguri iar gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2.20** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$)**ZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3**

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)**ZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3**

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **3.0**;
- depasirea CUT_{maxim} este admisa in conditiile prevazute la Art. 16 de la capitolul ZRCC.

ZRF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune dintr-o unica zone de reglementare **ZRF**, care contine lacasuri de cult si cladiri cu functiuni pentru culte. Avand in vedere importanta unor asemenea insertii arhitectural-urbanistice in cadrul orasului, pentru acordarea **AC** se va solicita elaborarea de **PUD** sau **PUZ** (dupa caz) precum si a unor studii specializate: studiu istoric, studiu de silueta, studiu de impact vizual etc.

In cazul unor completari la constructii auxiliare sau al realizarii unor constructii noi, anexe, de mici dimensiuni, se poate acorda **AC** si in baza RLUMC.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE - sunt admise urmatoarele utilizari:

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;
- activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;
- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- sunt interzise toate functiunile care nu sunt compatibile cu functiunea de cult religios.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcela este construibila numai daca are acces carosabil si pietonal direct dintr-o artera publica de circulatie;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** metri de la aliniament;
- lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare acestora vor respecta regulamentul din zonele de reglementare adiacente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;
- cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- lacasuri de cult, altele decat cele ortodoxe ca si oricare dintre activitatile complementare pot fi dispuse in regim de construire continuu sau discontinuu, respectand o retragere de la limita laterala a proprietatii de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a volumului dominant dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul invecinarii cu o cladire retrasa de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua cladire sa se alipeasca de calcanele cladirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea volumului principal dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0** metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în cladire și nu sunt încăperi care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil și pietonal direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice;
- la amplasarea de noi clădiri de cult se va urmări asigurarea de spații de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii și evenimente religioase, astfel încât să nu fie stănjănită circulația în zona adiacentă.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula că înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente
- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;
- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform normelor in vigoare
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim **40%** cu arbori,
- terenul neocupat cu cladiri, trotuare de garda si accese va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

- cladirile vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.50** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m si minim **1.80** m; poate fi dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20** m. si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$)

- conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

- conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

ZRL - ZONA DE LOCUIT**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din urmatoarele subzone ded reglementare:

ZRL 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA;

ZRL 1a - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1

ZRL 1b - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim izolat de construire, avand inaltimea maxima P+ mansarda;

ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1, P+2

ZRL 2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

ZRL 2b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie

ZRL 2c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE**ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - 4 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE****ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE, CU P+8 - P+10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE****UNELE CONSIDERATII GENERALE:**

- zona de locuit reprezinta zona de reglementare cu ponderea cea mai mare in cadrul teritoriului intravilan si totodata zona in care apar cele mai multe solicitari de autorizare de noi constructii;
- prin RLUMC se asigura autorizarea directa in cadrul subzonelor stabilite pentru situatii cu caracter de repetabilitate; pentru situatiile speciale pe care RLUMC nu le poate acoperi se poate acorda AC pe baza de PUD daca prin solutia propusa nu este afectat regimul de construire al parcelelor alaturate; in acest din urma caz AC se va acorda pe baza de PUZ;
- pentru stabilirea unui cadru reglemntatr complet pentru ZRL se recomanda initierea de catre CLMC de PUZ pentru fiecare dintre subzonele de reglementare cu prioritate pentru ZRL 1 si ZRL 2;
- in cadrul ZRL se va incuraja cu prioritate dezvoltarea si protejarea functiei rezidentiale;
- vor fi incurajate functiunile complementare admisibile conform RLUMC si se va urmari descurajarea dezvoltarii si relocarea functiunilor incompatibile cu zona rezidentiala;
- autorizarea de constructii cu caracter provizoriu avand functiuni incompatibile (conf. Art. 3 – utilizari interzise) cu zona rezidentiala este interzisa;
- politica CLMC pentru ZRL 3, ZRL 4 si ZRL 5 va urmari incurajarea intretinerii, protejarii si amenajarii zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuinte colective prin sporirea suprafetelor plantate, a spatiilor de joc pentru copii, organizarea locurilor de parcare si imprejmuirea in conditiile prevazute la art. 14 a terenurilor aferente constructiilor de locuinte colective.

ZRL 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ.**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona ZRL 1 cuprinde locuințe din zonele marginale ale intravilanului, cu precădere cele din Palazu mare și cele din cartierele Viile Noi și KM 5 din sudul municipiului. Mai sunt cuprinse și ariile rezidențiale aflate între bd. A. Vlaicu, str. Cumpenei și CF București – Constanța precum și între sos. Mangalia, CF spre Mangalia și zona Oil Terminal (nou). Nu sunt cuprinse zone de extindere, dar în anumite cazuri densitatea scăzută de ocupare permite dezvoltări noi.

Problemele ridicate de aceste subzone sunt următoarele:

- parcelarul neregulat din unele zone și dimensiuni foarte mici care nu asigură o funcționare corespunzătoare a gospodăriei;
- densități și utilizări ale terenului incompatibile cu modul de locuire urbană care presupune echiparea edilitară completă a locuințelor și absența poluării provocate de creșterea animalelor și întreținerea culturilor pentru producție;
- apariția de false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban, dar lipsite de unele utilități și inadecvate ca imagine.

Mentineră acestui tip de locuire este necesară pe termen scurt și mediu, deoarece asigură integral sau parțial mijloacele de subsistență pentru câteva mii de locuitori. Pentru a se preveni disfuncționalități importante în viitoarea dezvoltare a municipiului nu se mai admite proliferarea acestui tip de locuire în intravilanul Municipiului. Prin PUZ se vor stabili reglementări care să asigure integrarea acestor zone în dezvoltarea de largă perspectivă a municipiului, inclusiv un plan precis de modernizare și completare a echipamentelor sociale și tehnico-edilitare. Până la elaborarea PUZ pentru subzonele ZRL 1 nu se admite alt regim de construire și ocupare stabilit prin PUD.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****ZRL 1a + ZRL 1b**

- locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat;
- construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZRL 1a + ZRL 1b**

- funcțiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule și mașini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de **30%** din ADC (aria desfășurată construită);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **150.0** mp. ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250.0** metri;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, dacă AU are maxim **60%** din AC; suprafața se va lua în calculul coeficientului de utilizare a terenului;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă, pentru nevoile gospodăriei, inclusiv pomicultura și viticultura;
- se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim **25.0** metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRL 1a + ZRL 1b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale reolosibile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare:

- **se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie;**
- **in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent;**

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRL 1a + ZRL 1b

- se mentin conditiile existente pentru parcelele construite daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

In cazul divizarii unor parcele in vederea construirii sau in cazul realizarii de constructii pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu urmatoarele conditionari:

- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea, dar nu mai mica de **18.5 m**;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0 m**;

ZRL 1a

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim **250.0 mp.** si un front la strada de minim **12.0 m**;

ZRL 1b

- parcela are suprafata minima de **350.0 mp.** si un front la strada de minim **15.0 m**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRL 1a + ZRL 1b – conform PUZ si regulament aferent cu urmatoarele conditionari:

- la stabilirea alinierii construcțiilor fata de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0** metri cu excepția zonelor unde amplasarea pe aliniament este o tipologie predominantă, iar adâncimea parcelelor este sub **25.0** m; 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 determinări;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se interzic console, balcoane sau bovindouri către domeniul public; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim **8.0** m la cele de categoria III.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRL 1a + ZRL 1b

- cladirile vor fi dispuse de preferință izolat și se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între **0.33** și **3.0**;
- dispunerea noilor clădiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisă numai dacă există un calcan al unei clădiri în stare bună care se poate menține, sau reface în aceeași dispunere, sau dacă dispunerea sa în regim izolat nu este posibilă și parcela învecinată permite la rândul ei cuplarea; lungimea calcanului va fi de maxim **25.0** m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adâncimea parcelei;
- retragerea fata de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea învecinării conf. Art. 14;
- amplasarea unei clădiri pe limita posterioară de a parcelei este permisă în cazul parcelelor cu adâncime sub **25.0** m și în cazul în care există deja calcanul unei construcții existente în stare bună pe limita parcelei vecine (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRL 1a + ZRL 1b

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor gospodărești și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minima}} = 50.0$ mp;
- distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **4.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRL 1a + ZRL 1b

- parcelă va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0** metri lățime;
- accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL 1a + ZRL 1b

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRL 1a

- inaltime maxima admisibila la cornisa - **7.0** metri (P+1)

ZRL 1b

- inaltime maxima admisibila la cornisa - **4.5** metri (P, P + M)

ZRL 1a + ZRL 1b

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRL 1a + ZRL 1b

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRL 1a + ZRL 1b

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- in zonele unde conditiile de echipare edilitara nu corespund cerintelor de mai sus se pot autoriza constructii noi numai cu acordul institutiilor abilitate si pentru parcele de minim **300.0** m in ZRL 1a si minim **400.0** m in ZRL 1b; aceasta prevedere este valabila pentru o perioada de tranzitie de 2 ani de la aprobarea RLUMC;
- se vor stabili servituti non-edificandi pe terenurile private unde se vor realiza retele edilitare acolo unde, conform studiilor de PF acest lucru nu este posibil pe terenuri publice;
- dupa perioada de tranzitie se interzice autorizarea noilor constructii pana la extinderea /reabilitarea sau realizarea retelelor edilitare corespunzatoare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRL 1a + ZRL 1b

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRL 1a + ZRL 1b

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)**ZRL 1a**

- | |
|-------------------------------|
| - POT _{maxim} = 35 % |
|-------------------------------|

ZRL 1b

- | |
|------------------------------|
| - POT _{maxim} = 40% |
|------------------------------|

In calculul POT nu se iau in considerare anexele gospodaresti si garajele situate in afara corpului principal de cladire. Terasese acoperite sau descoperite, atelierese precum si garajese alipite corpului principal vor fi luate in calculul AC.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)**ZRL 1a**

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| - pentru constructii parter | CUT _{maxim} = 0.35 |
| - pentru constructii P+1 | CUT _{maxim} = 0.70 |

ZRL 1b

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| - pentru constructii parter | CUT _{maxim} = 0.40 |
| - pentru constructii P+M | CUT _{maxim} = 0.65 |

NOTA:

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2

ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona ZRL 2 cuprinde locuinte individuale din zonele centrale vechi ale intravilanului precum cele din cartierele Coiciu, Anadalchioi, Palas ca si zonele de extindere aflate in nordul si respectiv in sudul municipiului. Tipurile dominante sunt cuprinse in 3 categorii distincte din considerente operationale, repectiv:

- *ZRL 2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie*
- *ZRL 2b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie*
- *ZRL 2c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi*

Conditiiile de reglementare sunt similare cu exceptii specifice fiecarei zone in parte, care sunt precizate dupa caz. Problemele ridicate de aceste subzone sunt urmatoarele:

- parcelarul in general mic si nivel ridicat de ocupare si utilizare a terenului;
- parcelarul neregulat al unor insule rezidentiale, care fac dificila utilizarea eficienta a parcelei;
- lipsa echiparii tehnico-edilitare la nivel urban in unele subzone construite;
- lipsa echiparii tehnico-edilitare si a tramei stradale in subzonele de extindere;
- presiunea exercitata de unii proprietari pentru autorizarea de constructii cu functiuni sau conformare volumetrica inadecvate subzonei rezidentiale.

Pentru ariile de extindere cu noi zone rezidentiale este necesara elaborarea PUZ cu regulament aferent, prin care sa se stabileasca planul de parcelare, trama stradala locala precum si echipamentele complementare si tehnico-edilitare. Este necesar ca planul de parcelare sa fie intocmit exclusiv pe criteriile urbanistice pentru asigurarea unei dezvoltari corespunzatoare nivelului unui municipiu de rang 1, cu influenta la nivel regional.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE****ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c**

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c**

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - se interzic urmatoarele utilizari:**

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare:

- se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ;
- in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
<i>parcela de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

* conform Regulamentului General de Urbanism

- (2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri; daca adancimea parcelei se micșoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim **4.0** metri in cazul strazilor de categoria III;

- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0** metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim **8.0** m la cele de categoria III;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim **15.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **25.0** m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de **3.0** metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu **1.0** metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre **0.5** si **2.0**;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri;
- in cazul parcelelor cu adancimi sub **15.0** metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu următoarele conditionari:

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{\text{minima}}=50.0$ mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu următoarele conditionari:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu următoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu următoarele conditionari:

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ($H_{\text{maxim}} = 10.0$ metri);
- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu următoarele conditionari:

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu următoarele conditionari:

- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (**ST**);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- **POT_{maxim} = 35%**

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- **CUT_{maxim} = 1.0**

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 1.

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din tipuri de lotizari anterioare cu locuinte individuale si colective mici si din unele extinderi unde pot fi realizate noi cladiri din aceasta categorie. Problemele ridicate de aceasta subzona sunt variate, unele lotizari constituind repere pentru un anumit nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate altele, mai modeste fiind viabile sau se afla intr-un stadiu avansat de uzura. Toate dimensiunile loturilor precum si regulile dupa care au fost realizate initial raman si astazi valabile. In timp, in unele cazuri au aparut modificari, adaugiri si insertii de alte cladiri, generand situatii necorespunzatoare pentru vecinatati.

Procesul de reconstructie si modernizare a locuintelor de pe aceste lotizari este normal si inevitabil dar tranzitia la case mult mai mari si cu un numar mai ridicat de niveluri este considerata ca fiind o potentiala cauza de deteriorare a calitatii locuirii si de nemulumiri ale locuitorilor datorite reducerii insoririi, iluminarii naturale, intimitatii locuintelor si aparitiei disonantelor intr-o zona coerenta, toate acestea avand cu efecte negative asupra valorii proprietatii si indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificila problema este ridicata de lotizarile cu case standard cuplate in care refacerea unei unitati de locuire semi-cuplata impune lucrari similare pentru unitatea cu care se cupleaza, mai ales daca intre cele doua constructii exista numai un zid comun. Din aceste motive pentru eliberarea autorizatiei de construire se impune prezentarea unui plan de situatie cu integrarea in lotizare care sa ilustreze respectarea regulilor proprii lotizarii respective.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiuri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 mp;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
 - functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - comert cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros si depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - cresterea animalelor pentru subzistenta;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **15.0** metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16;
- in zonele existente se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial;
- pentru locuinte individuale pe parcela se considera construibile parcelele care indeplinesc conditiile din ZRL 2, iar pentru cele colective mici conditiile stipulate la ZRL 4; in cazuri speciale (parcele de colt) se pot accepta reduceri cu maxim **50.0** mp, respectiv cu **25%** a lungimii frontului la strada;
- amplasarea de constructii noi pe parcele neocupate se va face pe baza de PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim **4.0** metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0** metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim **8.0** m la cele de categoria III.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **25.0** m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu **1.0** metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalca regula de cuplare iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se realizează izolat și va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3.0** metri dacă frontul parcelei este de minim **12.0** m;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între **0.5** și **2.0**;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- în cazul parcelelor cu adâncimi sub **15.0** metri se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minima}} = 50.0$ mp;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0** metri.

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m.)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.5 metri latime;
- accesesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornisa va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția luării în calculul CUT a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii;
- se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respecta Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile;
- pentru construcțiile amplasate la intersecții sau în capete de perspectivă vizibile din atrere de largă circulație autorizarea se va face pe baza de PUD;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST);
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m înălțime și minim 1.80 m înălțime din care un soclu opac de 0.30 și vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri, care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- | |
|--------------------------|
| - POT maxim = 30% |
|--------------------------|

Art. 15. 1 - Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 2 sau ZRL 4 după caz.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- | |
|---|
| - CUT_{maxim} pentru H = P+2 = 0.9 |
| - CUT_{maxim} pentru H = P+3 = 1.2 |

Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 2 sau ZRL 4, după caz.

ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri avand urmatoarele obiective:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferente retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (4) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (8) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

Pentru noi ansambluri rezidentiale situate in extinderea intravilanului se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu urmatoarele recomandari:

- (1) - operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii;
- (2) - marimea unei operatiuni sa nu depaseasca un numar de maxim 1000 locuinte;
- (3) - locuintele sociale sa fie integrate intr-o pondere de maxim 30% in orice operatiune de construire a locuintelor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- sunt admise urmatoarele utilizari:
 - locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
 - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
 - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistice si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**;
 - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;

- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;
- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150 mp** /apartament;
- in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{\max} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45^0 cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de **5.0** metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **10.0** metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- H_{\max} admisibil este P+4, respectiv **15.0** metri
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- terenul liber ramas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- împrejurimile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80** m și un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejurimilor se va face prin PUD.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- **POT_{maxim} = 30%**

Art. 15. 1 - Terasele acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexe nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- **CUT_{maxim} = 1.5**

Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Suprafețele menționate la Art. 15.1 nu se iau în calcul dacă reprezintă mai puțin de 5% din total ADC.

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (5) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (7) diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (9) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.

Cladirile inalte situate in zonele de protectie se mentin in situatia actuala. Se considera inoportun ca in viitor sa se mai dispuna blocuri inalte de locuit in zonele protejate sau in alte zone ale orasului cu exceptia acelor amplasamente care vor fi stabilite prin studiul de altimetrie si silueta.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE - sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
 - activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **5.0** metri pe strazile de categoria III si **10.0** metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de **50.0** m; fronturile mai lungi de **30.0** metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **10.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv $H_{\text{maxim}} = 33.0$ m
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu condiționari:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu condiționari:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- împrejurimile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80** m și un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejurimilor se va face prin PUD.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$) - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu condiționari:

- **POT_{maxim} = 25%**

Art. 15. 1 - Terasele acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexe nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$) - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu condiționari:

- **CUT_{maxim} = 2.5**

Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Suprafețele menționate la Art. 15.1 nu se iau în calcul dacă reprezintă mai puțin de 10% din total ADC.

Art. 16. 2 – În cazul clădirilor care depășesc H maxim admisibil, CUT poate crește cu maxim **0.5** în condiții stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanța amplasamentului și de realizarea unei imagini de marcă a localității.

ZRA - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unitati cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona cuprinde marile platforme industriale și de depozitare existente în cuprinsul municipiului: marea platforma industrială din vestul orașului cuprinzând unitati ale industriei manufacturiere și CET Palas, zona de depozite și mica producție "Traian" situată în vestul orașului la nord de CF București – Constanța, zona depozitelor petroliere din sudul orașului pe Soseaua Mangaliei precum și unitatile de sere din sud-vestul cartierului "Viile Noi" și din nordul orașului în vecinătatea localității Palazu Mare. Sunt cuprinse de asemenea unitatile de mica producție dispersate în cadrul municipiului precum și trupurile izolate din cadrul teritoriului administrativ adaptând ferme agro-zootehnice.

În zona activităților productive este cuprins și teritoriul portuar, care a fost divizat în două subzone de reglementare, cea a portului maritim propriu-zis cuprinzând activități industriale, de depozitare și tranzit de marfuri și cea a portului vechi care cuprinde construcții și echipamente tehnice cu valoare de patrimoniu și unde se propune o integrare funcțional – volumetrică cu restul orașului și în special cu zona veche denumită "Peninsula".

În cadrul acestei ZR nu este cuprinsă zona vechilor depozite petroliere din centrul orașului, care necesită un amplu program de restructurare și unde se propun funcțiuni complexe de interes municipal și supramunicipal (reglementările acestei zone sunt specifice ZRCB 3). Se recomandă ca în perspectiva declansării unor ample acțiuni de restructurare urbanistică în zona vechilor depozite petroliere CLMC să inițieze următoarele:

- concurs național de urbanism la nivel de idei pentru zona veche "**Oil Terminal**" (la elaborarea temei de concurs vor fi consultate asociații profesionale naționale și locale: UAR, APUR etc.)
- clarificarea statutului juridic al terenurilor și întocmirea cadastrului zonei
- studii de mediu pentru identificarea nivelului de contaminare a terenurilor
- studii privitoare la modul de valorificare a rețelei CF existente, dezafectări și modernizări necesare
- studii de fezabilitate privitoare la costurile dezafectării rezervoarelor, asanării și reabilitării terenului
- studii de amenajare peisajeră și plantare a terenului dezafectat
- elaborarea caietului de sarcini pentru "**PUZ Oil Terminal Vechi**" pe baza PUGMC, RLUMC și a concursului de idei

Pentru zona portuară se recomandă întocmirea unui PUZ Port Constanța și a unui regulament de urbanism aferent care să cuprindă și elemente specifice activităților și tehnologiei portuare.

Pentru stabilirea unei relații optime cu restul orașului regulamentul ZRA 5b va fi corelat cu cel al ZRCP precum și cu studiile de altimetrie și silueta care vor fi elaborate.

ZRA 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE**ZRA 2- ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII****ZRA 2a - Subzona unitatilor predominant industriale****ZRA 2b -Subzona unitatilor industriale si de servicii****ZRA 2c – Subzona activitati mixte, productie si servicii****ZRA 3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE****ZRA 4 - ZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII
DISPERSATE****ZRA 5 – ZONA PORTULUI MARITIM****ZRA 5a – Subzona de activitati cu specific portuar, industrial si de depozitare****ZRA 5b – Subzona portului vechi cuprinzand si activitati de interes urban**

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona). Pentru ZRA 5b se recomanda initierea de catre CLMC impreuna cu Administratia Portului Maritim Constanta, a unui concurs de idei si a unor studii istorice, de impact si silueta pentru identificarea variantelor de restructurare – reconversie functionala a Portului Vechi Constanta.

ZRA 1

- activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale mari;
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren.

ZRA 2

- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2a);
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii (ZRA 2a);
- activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2b);
- activitati tertiare pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare, anumite activitati comerciale (dar nu vanzare cu amanuntul) care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2c).

ZRA 3

- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren.

ZRA 4

- activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren, activitati tertiare pentru industrie, cercetare industriala.

ZRA 5: conform reglementarilor specifice activitatii portuare si PUZ

ZRA 5b

- activitati specific portuare, servicii conexe, depozitare precum si activitati complexe de tip urban care sa asigure valorificarea patrimoniului tehnic si arhitectural si integrarea portului vechi in oras: spatii pentru birouri, turism, cazare, expozitii, activitati culturale si stiintifice;
- se recomanda reactivarea functiunii de transport calatori si racordarea garii de calatori la sistemul de transport rutier si feroviar al orasului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin **50%** a poluarii actuale in termen de **5** ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

ZRA 4

- se vor solicita avize din partea institutiilor abilitate, care au instituit zone de protectie;
- se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

ZRA 5 - conform PUZ pentru zona portuara avizat si aprobat conform prevederilor legale.

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5

- sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **40.0** metri in toate **ZRA** si o suprafata minima de **3000** mp.; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive;
- pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de **1000** mp, iar frontul la strada de minim **20.0** m;

- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de **2** ani de la data aprobarii **RLUMC**;
- crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate;
- prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de: **10,0** metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv **6,0 - 8.0** metri pe strazile de categ. a III-a;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte **ZR**; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu **1/2** din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri.
- in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte **ZR**, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1.80** metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6,0** metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si feroviara uzinala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum **40** m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;

- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele;
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa;
- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare;
- inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general **20.0** m; in cadrul **ZRA 4** se recomanda limitarea H_{max} la **9.0** metri;
- inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.50** m., si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$)

- conform PUZ, dar nu peste **50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mc / mp teren$)

- CUT = coeficient volumetric de utilizare a terenului

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- $CUT_{maxim} = 10.0$ mc/mp teren

ZRA 4 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- $CUT_{maxim} = 4.5$ mc/ mp teren

NOTA: In cadrul ZRA 5b se vor putea aplica coeficienti de ocupare si utilizare a terenului specifici urbani, in cazul reconversiei functionale a acestei zone.

ZRB - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

ZRB 1 – STAȚIUNEA MAMAIA – ZONE CU ECHIPAMENTE PREDOMINANT TURISTICE

ZRB 2 - SUBZONA PENTRU CASE DE VACANTA, PENSIUNI

ZRB 3 – SUBZONA DE PLAJA

Pentru statiunea Mamaia se preiau reglementarile din PUZ aprobat cu recomandari. Noile constructii hoteliere sau echipamente culturale precum si echipamentele complementare sau extinderile care depasesc **300 mp AC**, se vor autoriza numai pe baza de PUD.

Pentru zonele de tip ZRB 2 din afara statiunii Mamaia, autorizarea va fi admisa numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ si obtinerea avizelor institutiilor abilitate in domeniul protectiei mediului. Pentru zona malului lacului Siutghiol se recomanda si studii de silueta, altimetrie si amenajare peisajera.

Pentru zona de plaja se vor respecta prevederile legale si cerintele RLUMC. Este necesara delimitarea precisa a limitei interioare a plajei, intocmirea fisei cadastrale a plajei si marcarea si protejarea limitei stabilite prin mijoace corespunzatoare: borne ingropate, marcaje locale, gard viu sau alt tip de imprejmuire autorizata.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRB 1: conform PUZ aprobat în 2000, cu recomandarea de a se admite urmatoarele functiuni:

- functiuni pentru turism sezonier: hoteluri, vile, campinguri amenajate;
- hoteluri cu facilitati pentru tratament balnear;
- restaurante și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite);
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf etc.;
- comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații acoperite și amenajate;
- se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3 si 4 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.

ZRB 2

- case de vacanta cu locuire nepermanenta;
- pensuni si demipensuni avizate in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale;
- zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament.

ZRB 3: conform PUZ aprobat in 2000 si legislatiei in vigoare

- plaja este domeniu public de interes national si arie naturala protejata;
- functiunile admise sunt cele specifice intretinerii si exploatarii plajei;
- in zona statiunii Mamaia, precum si a orasului Constanta, plaja are un caracter exclusiv turistic, specific fiind turismul estival, jocurile de plaja si alte activitati de agrement.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRB 1: conform PUZ aprobat în 2000

- relizarea constructiilor si amenajarilor din interiorul limitelor de protectie va fi conditionata de realizarea de studii de impact;

- modificarea functiunilor existente se va face numai prin PUD si studii justificative.

ZRB 2

- inserarea altor functiuni decat cele mentionate la art. 1 poate fi admisa numai in urma elaborarii unui PUZ si aprobarii acestuia conform legii; PUZ nu poate modifica caracterul dominant al zonei.

ZRB 3

- in zone special amenajate pe baza de PUZ sunt admise activitati si amenajari legate de sporturile nautice, inchirierea de mobilier pentru plaja, jocuri pentru copii alte echipamante specifice: grupuri sanitare, dusuri, cabinet medical, post salvamar.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRB 1 + ZRB 2 + ZRB 3

- orice functiuni care nu au legatura cu functiunea de turism, odihna si agrement;
- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivitatii zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRB 1 - conform PUZ aprobat cu urmatoarele conditionari:

- marimea minima a parcelei pentru echipamente destinate turismului, alimentatiei publice, sport si agrement este de **1000 mp** cu front stradal de min. **20.0 m**;
- marimea minima a parcelei pentru echipamante si servicii auxiliare functiunilor de baza este de **300.0 mp** cu front la strada de **12.0 m**.

ZRB 2

- dimensiunea minima a loturilor pentru locuinte de vacanta va fi de **200 mp** pentru locuinte parter (tip bungalow) si **250 mp** pentru locuinte P+1;
- dimensiunea minima a parcelei pentru alte functiuni (pensuni, demipensuni, servicii complementare functiunii de baza) va fi de **500 mp**.

ZRB 3

- divizarea zonei de plaja in parcele destinate concesiunii sau inchirierii se va face pe baza PUZ aprobat conform legii, cu asigurarea accesului liber la tarmul marii si a circulatiei in lungul tarmului (delimitarile domeniilor concesionate sau inchiriate nu vor fi de natura sa ingradeasca accesul si circulatia libera pe plaja).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRB 1 - conform PUZ aprobat cu urmatoarele conditionari:

- se va asigura o retragere minima de **10.0 metri** fata de promenda publica din lungul falezei si de minim **7.0 metri** fata de circulatiile publice transversale;
- fata de b-dul Mamaia retragerea minima va fi de **15.0 metri**, in scopul asigurarii spatiului necesar pentru viitoare largiri, a traseelor ciclabile si pentru realizarea de plantatii de aliniament;
- in orice alte cazuri constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **7.0 m** pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite; fac exceptie unitatile comerciale si de alimentatie publica de mici dimensiuni, care pot fi amplasate pe aliniament atunci cand latimea trotuarului este de minim **5.0 m**.

ZRB2 - conform PUZ aprobat cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor fi dispuse izolat si vor fi retrase cu minim **4.0** m. de la aliniament pe strazile de categoria III si **6.0** metri de la aliniament pe strazile de categoria I si II.

ZRB 1 + ZRB 2

- in jurul lacului Siutghiol se va respecta zona de protectie de **15.0** metri latime, care constituie domeniu public; constructiile se vor retrage cu minim **5.0** metri de la aceasta limita, daca prin PUZ nu se solicita mai mult.

ZRB 3

- constructiile si amenajarile admise se vor realiza de preferinta la limita interioara a plajei pe linia care separa plaja de promenada sau de baza naturala a falezei

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRB 1 - conform PUZ aprobat cu urmatoarele conditionari:

- constructiile hoteliere se vor retrage cu minim **5.0** m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor pentru a permite plantarea de arbori si arbusti cu rol de protectie si ornamental;

ZRB 2

- cladirile vor fi retrase cu minim **3.0** m de la limitele laterale ale parcelei si cu minim **5.0** m. de la limita posterioara a acesteia.

ZRB 3: nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRB 1 - conform PUZ aprobat cu urmatoarele conditionari:

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- daca nu exista alte prevederi, cladirile de pe aceeasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri.

ZRB 2

- pe fiecare parcela se poate o cladire principala si anexe (garaje si spatii gospodaresti);
- in cazul functiunilor complementare pe parcele mai mari de **500 mp** se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladiri cu respectarea distantelor legale; autorizarea acestora se va face pe baza de PUD.

ZRB 3: nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRB 1 - conform PUZ aprobat cu urmatoarele conditionari:

- toate constructiile vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; constructiile hoteliere sau alte echipamente pentru turism vor avea asigurate accese carosabile pentru autocare, dimensionate corespunzator;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate;
- se vor asigura accese pentru persoane cu handicap, dimensionate corespunzator.

ZRB 2

- parcelele sunt construibile numai daca au acces direct la un drum public sau beneficiaza de drept de trecere legal obtinut, cu o latime de minim 3.0 m, iar servitutea respectiva este inregistrata in cartea funciara a imobilului respectiv.

ZRB 3

- plaja va fi dublata peste tot unde condițiile naturale permit acest lucru de o circulație pietonală (accidental carosabilă), cu bandă ciclabilă și locuri de acces auto pentru persoane cu handicap astfel încât accesul public pietonal la plaja să fie nestingherit; în zonele cu relief accidentat se vor realiza trepte sau rampe cu pantă de maxim 2.0 % pe baza de PUZ și studii de amenajare peisajeră a cornisei.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRB 1 - conform PUZ aprobat cu următoarele condiții:

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

ZRB 2

- vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei; pentru vizitatori se vor prevedea prin PUZ parcaje conform normelor în vigoare

ZRB 3

- staționarea vehiculelor de orice fel pe plaja este interzisă; accesul autoutilitarelor de întreținere va fi permis numai în timpul nopții conform unui program aprobat de CLMC;
- staționarea vehiculelor de agrement pentru sporturi nautice se va face numai în locuri special amenajate, stabilite și aprobate prin PUZ.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

ZRB 1 - conform PUZ cu următoarele condiții:

- noile construcții hoteliere nu vor depăși P + 4 cu excepția acelor accente verticale aprobate pe baza unui studiu de altimetrie;
- în cazul relizării de extinderi la construcțiile existente acestea să nu depășească P+2 sau înălțimea de 9.0 metri la cornisa.
- nu se admite modificarea modului de acoperire la clădirile existente, supraînălțarea sau mansardarea acestora;

ZRB 2

- pentru locuințe de vacanță, $H_{\max} = P+1$, pentru a nu se obtura perspectiva către elementul natural; pentru pensiuni și demipensiuni $H_{\max} = P+2$, dacă prin PUZ nu se limitează la P+1;
- pentru echipamente complementare $H_{\max} = 10.0$ metri la cornisa;
- mansardarea clădirilor se admite dacă șarpanta are o pantă mai mică de 45° și dacă suprafața utilă a mansardei nu depășește 60% din aria construită la sol.

ZRB 3

- pentru construcțiile utilitare se admite $H_{\max} = 3.0$ metri cu excepția celor specifice activităților de supraveghere a plajei, tarmului și zonei de îmbarcare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRB 1 + ZRB 2

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți; aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora;
- pentru construcțiile cu maxim P+2 se recomandă utilizarea șarpantei și a învelitoarei de oline specifice zonei;
- aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu cerințele de integrare în peisaj, fiind interzisă utilizarea de forme și materiale agresive, socante sau de o calitate îndoielnică.

ZRB 3

- constructiile cu caracter utilitar permise, vor avea un aspect simplu, vor utiliza materiale usoare, naturale (de preferinta lemn) si nu vor fi colorate strident.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRB 1 + ZRB 2+ ZRB 3

- in mod obligatoriu toate constructiile vor fi racordate la o retea publica de apa, canalizare si alimentare cu energie electrica;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRB 1 + ZRB 2

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori si arbusti;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;
- taierea oricarui arbore pentru realizarea unor constructii se va compensa in mod obligatoriu prin plantarea altor **5 arbori** si replantarea acelora, care in intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

Art. 28:

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRB 1 + ZRB 3 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- imprejmuirile vor fi de maxim 1.20 m cu soclu de maxim 0.30 m si vor asigura transparenta vizuala; pentru asigurarea calitatii imaginii urbane sau a relatiei cu elementul natural, imprejmuirile se vor autoriza numai pe baza de PUD.

ZRB 2

- imprejmuirile vor fi de maxim 2.20 m. si minim de 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta realizata din fier, plasa metalica sau lemn, dublate cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati vor fi opace si de maxim 2,20 m. inaltime.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRB 1 + ZRB 2

- pentru case de vacanta, pensiuni, demipensiuni, pana la P+ 2: $POT_{maxim} = 30\%$
- pentru constructii hoteliere si complementare: $POT_{maxim} = 50\%$

ZRB 3 – nu este cazul (constructiile utilitare admise vor fi dimensiunile conform normelor legale)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRB 1 + ZRB 2

- pentru case de vacanta, pensiuni, demipensiuni, $CUT_{maxim} = 0.9$
- pentru constructii hoteliere si complementare: $CUT_{maxim} = 2.5$

ZRB 3 – nu este cazul

ZRV - ZONA SPATIILOR PLANTATE**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona spatiilor plantate se compune din urmatoarele categorii:

ZRV 1 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

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

ZRV 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale

ZRV 2 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT

ZRV 2a - Baze de agrement, parcuri de distractii

ZRV 2b - Complexe si baze sportive

ZRV 3 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI A ZONELOR UMEDE**ZRV 4 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA****ZRV 5 - FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA**

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de **PUZ** cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomanda initierea de catre CLMC a lucrarilor de reabilitare a spatiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate si PUZ.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE****ZRV 1 a**

- 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.

ZRV 1b

- sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite

ZRV 2

- sunt admise amenajari complexe pentru practicarea sportului in spatii acoperite si descoperite;
- sunt admise amenajari specifice pentru odihna, agrement si recreere.

ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- 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.

Nota: In toate cazurile sunt admise activitatile de baza ale zonei plantate, activitati ale functiunilor complementare care sustin functiunea principala precum si activitati de intretinere curenta.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- 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.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

ZRT 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

ZRT 1a - Unitati de transporturi izolate

ZRT 1b - Unitati de transfer

ZRT 2 - ZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATA

Intrucat aspectul general al municipiului este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier si feroviar cu precadere pe directia est- vest, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi dupa cum urmeaza:

- **ZRT 1 + ZRT 2:** se conditioneaza acordarea autorizatiei de construire de calitatea cladirilor si amenajarilor vizibile din drumurile publice;
- **ZRT 2:** aspectul oferit de spatiul aferent caili ferate, constituind o carte de vizita pentru municipiu, va fi necesar sa faca obiectul unui studiu de ansamblu si a unor programe de ameliorare

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRT 1a

- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere si pe cale fixa legate de transportul in comun si de functiuni de transport de marfa precum si serviciile anexe aferente;

ZRT 1b

- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit permis in localitate, insataltii de transfer, precum si serviciile anexe aferente;
- servicii pentru transportatorii in tranzit: moteluri, restaurante, loisir;

ZRT 2

- instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare;
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
- lucrari de terasamente necesare functional;
- lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic.

ZRT 3

- instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor de transporturi aeriene de bunuri si persoane;
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor de transporturi aeriene;
- lucrari de terasamente necesare functional;

- lucrari de terasamente si plantatii necesare asigurarii calitatii aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRT 1

- constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 8.0 metri pe strazi de categoria III si 10.0 metri pe strazi de categoria II si I;

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRT 1

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6,0** metri;

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRT 1

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii.

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRT 1

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRT 1

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor cu conditia inconjurarii cu gard viu avand 1,20 metri inaltime;

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRT 1

- inaltimea cladirilor nu va depasi **12.0** metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRT 1

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; in acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca in dosarul pentru autorizatia de construire sa se prezinte fotografiile si documente grafice sugestive;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRT 1

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRT 1

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRT 1

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înalțimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)**ZRT 1**

- POT maxim = **50%**

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)**ZRT 1**

- $CUT_{volumetric\ maxim} = \mathbf{15.0\ mc / mp\ teren}$

ZRT 2

- conform studiilor de specialitate

ZRG - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALAGENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

ZRG 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

ZRG 2 - SUBZONA CIMITIRELOR

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRG 1

- constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate in capitolul anterior

ZRG 2

- cimitire
- capele
- spatii pentru administratie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRG 2

- in cimitirele care sunt incluse in categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii, plantatiile si constructiile funerare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRG 1

- 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;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- fara obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRG 1

- cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament in zonele rezidentiale la distanta de minim **4.0** metri iar in zonele industriale la minim **8.0** metri pe strazi de categoria III si **10.0** metri pe strazi de categoria II si I;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ZRG 1**

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**ZRG 1**

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**ZRG 1**

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**ZRG 1**

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand 1,20 metri inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**ZRG 1**

- inaltimea cladirilor nu va depasi 12.0 metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**ZRG 1**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**ZRG 1**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ZRG 2

- se vor asigura: puncte de apa din retea publica, un punct sanitar, un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri.
- se va sigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRG 1

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

ZRG 2

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRG 1

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.20** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

ZRG 2

- imprejmuirile spre strada vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)**ZRG 1**

- POT maxim = **50%**

ZRG 2

- Nu este cazul

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)**ZRG 1**

- CUT maxim = **1.8**

ZRG 2

- CUT maxim = **0.6**

ZRS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

- unitati militare ale MAN;
- unitati de protectie si aparare civila;
- unitati de paza contra incendiilor;
- alte unitati specializate ale MI.

Funcțiunile principale ale zonei sunt: apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

Se pot admite functiuni complementare pentru cerintele proprii ale institutiilor care administreaza zona. Aceste functiuni vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni si sunt reglementate prin RLUMC.

Impartirea in subzone functionale pentru stabilirea reglementarilor aferente nu este relevanta, avand in vedere caracterul eterogen si specializat al functiunilor cuprinse in aceste zone.

Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare.

RESTRICTII PROVIZORII

- Art. 1.** Se recomanda interdictie temporara pentru autorizarea de noi constructii pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent si aprobat conform legii. In functie de tipul servitutiilor pe care le impune zona S asupra altor terenuri, CLMC va stabili aria de elaborare a PUZ.
- Art. 2.** Pentru zonele S, care se propun prin PUGMC a fi supuse unor reconversii functionale in vederea integrarii acestora in spatiul urban este obligatorie elaborarea PUZ si regulament aferent.
- Art. 3.** Pentru zonele S, care prin PUGMC se propun a fi relocate in teritoriul intravilan, se vor intocmi studii de pre-fezabilitate cuprinzand minim 2 variante comparative de relocare.
- Art. 4.** Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei sa fie imprejmuite cu un gard transparent cu inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu de 0.50 metri, dublat spre interiorul incintei la circa 2.00 metri de un al doilea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii de arbori si arbusti.
- Art. 5.** In cadrul fiecărei parcele din ZRS se vor asigura obligatoriu spatiile necesare pentru parcare /gararea, stationarea, manevrarea tuturor autovehiculelor civile si militare.
- Art. 6.** In cadrul fiecărei parcele din ZRS se va asigura obligatoriu o suprafata plantata de minim 20% din suprafata parcelei, inclusiv zona verde de protectie de pe limitele parcelei.
- Art. 7.** In cazul in care prin reconversie sau relocare, terenul este destinat unei alte folosinte publice si ramane in domeniul statului sau trece in domeniul public al CLMC, utilizarea terenului se poate face fara expropriere, conform prevederilor legale.

ZRR – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona contine constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competenta supramunicipale.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore: captarea, tratarea si furnizarea apei potabile, evacuarea si epurarea apelor uzate, transformarea si furnizarea energiei electrice, punctele termice de distributie a incalzirii urbane, retele liniare de transport si distributie, relee radio – TV, statii meteorologice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- sunt admise functiuni complementare (locuinte de interventie, paza militarizata, unele servicii specifice, cu respectarea actelor normative in vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- sunt interzise orice alte functiuni decat cele mentionate la Art. 1 si Art. 2;
- pentru incintele situate in zone rezidentiale sau in care se produc aglomerari se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentin incintele actuale; pentru alte extinderi ale incintelor tehnice se va elabora P.U.D.cu localizari recomandate in zona ZRA cu respectarea prevederilor Art. 4 pentru ZRA;
- pentru noi sedii administrative (cladiri de birouri) sunt admise localizari in zonele ZRCA, ZRCB, ZRCM si ZRCC; pentru acestea caracteristicile parcelelor vor respecta prevederile Art. 4 pentru zonele de reglementare mentionate mai sus.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanta de minim **4.0** metri in zonele ZRC si la minim **8.0** metri pe strazile de categoria III sau **10.0** metri pe strazile de categoria II si I in zonele ZRA; in cazul amplasarii de sedii noi in alte zone permise se vor respecta prevederile specifice din zona respectiva de reglementare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cadrul ZRR constructiile vor fi izolate pe parcela; noile constructii amplasate in alte zone de reglementare vor respecta prevederile specifice acestora;
- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **6,0** metri, sau conform normelor de protectie tehnologica;
- pentru noile constructii se vor respecta prevederile specifice zonelor de reglementare in care sunt amplasate; pentru extinderi in cadrul ZRR autorizarea se va face pe baza de PUD.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI ARCELA

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumătate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura accesul auto si pietonal in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
- conditiile de acces in incinta vor fi reglementate prin regulamente interne de functionare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand minim **1.20** metri inaltime si plantarii a cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in zonele si subzonele de reglementare adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice aferente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; conditii pentru aspectul exterior se vor stabili la nivel de PUD sau PUZ;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta si a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUIARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- nerelevant pentru instalatiile tehnice; pentru constructii: $POT_{maxim} = 50\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- nerelevant pentru instalatiile tehnice; se stabileste prin PUZ sau PUD dupa caz
- se recomanda in toate cazurile $CUT_{maxim\ volumetric} = 4.5$ (mc /mp teren) si $CUT_{maxim} = 2.0$

B. ZONE SITUATE IN AFARA INTRAVILANULUI EXISTENT**EX – ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL ARTERELOR OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANZIT ȘI AL VIITOAREI AUTOSTRĂZI**

Zonele situate in afara intravilanului municipiului Constanta nu au facut obiectul PUGMC. Ele reprezinta un important potential de dezvoltare urbanistica a orasului si trebuie gestionate cu prudenta in vederea conservarii coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbana, a celor de amenajari peisagere si de protectie. In cadrul PUGMC sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum si limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protectie a orasului.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie, cercetare;

EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie;

EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltarii localitatii sunt indicative si reprezinta o baza pentru urmatoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politica de dezvoltare urbana durabila care sa asigure prezervarea unor terenuri si coridoare necesare extinderii suprafetelor construite pe termen lung. Elaborarea unei **Schite de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta (SDTLMC)** poate fundamenta si o politica funciara coerenta a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului si care urmeaza a fi stabilit prin studii de specialitate - este formata din doua fâșii de teren de 100 m. latime situata la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltari coerente a rețelei rutiere a municipiului si a relatiilor teritoriale sunt indicat si alte trasee, sub forma unor fasii de cca. 50 m latime care continua elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localitatii este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legatura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

Art. 29: **EX 3:** Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m latime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricarei constructii si amenajari pana la initierea unui studiu de fezabilitate. Se mentine folosinta agricola a terenurilor.

RESTRICTII PROVIZORII**EX 1+EX 2 + EX 3**

- se interzice temporar, pana la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricaror constructii definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere si feroviare,
- se interzice temporar, pana la elaborarea **SDTLMC**, autorizarea oricarei constructii definitive in zonele rezervate unor dezvoltari urbanistice precum si in zona propusa pentru plantare (**CENTURA VERDE**).

*Nota: In vederea extinderii limitelor intravilanului municipiului Constanta se recomanda initierea de catre CLMC a unor studii teritoriale la nivelul aglomeratiei constantene, care sa cuprinda teritoriile unitatilor administrativ – teritoriale invecinate: **Navodari, Lumina, Ovidiu, Valu lui Traian, Cumpana, Agigea**. Aceste studii pot constitui un **PATIC** care va fi aprobat conform prevederilor legale si va permite reglementarea raporturilor de vecinatate dintre administratii in cadrul aglomeratiei. **PATIC** si **SDTLMC** vor fundamenta actualizare **PUGMC in 2010 – 2012**.*

V. UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA (UTR) ALE PUGMC

Teritoriul cuprins în intravilanul municipiului Constanta este împartit în 36 de UTR cuprinzând fiecare una sau mai multe zone și subzone de reglementare. UTR sunt delimitate de artere de circulație din trama majoră, cai feroviare, limite naturale, limita teritoriului intravilan și limite administrative. În ansamblul lor UTR constituie zone cu o anumită omogenitate funcțional – volumetrică și constituie arii ușor identificabile de către locuitorii orașului.

UTR pot face obiectul unor PUZ sau studii urbanistice care să ofere soluții specifice caracterului arii urbane respective și care pot îmbogăți prevederile RLUMC. Se recomandă inițierea de către CLMC de PUZ pentru anumite UTR mai degrabă decât pentru zone de reglementare izolate. O astfel de abordare va permite elaborarea unui regulament unitar la nivel de unitate funcțional – volumetrică și implicit va conduce la o dezvoltare spațială armonioasă a spațiului urban.

UTR1

Delimitare / Situație în cadrul orașului

Zona este amplasată în partea de Est a orașului, în Peninsula; este delimitată în partea de Nord de Str. Traian, la Vest de Bdul. Marinarilor, iar la Sud și Est de Marea Neagră.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona coincide cu centrul istoric al Municipiului și sunt prezente activități publice și de interes public, activități de importanță municipală și supra-municipală. Caracterul reprezentativ este dat și de pietonale: în prelungirea Bd-ului Tomis și pe faleza.

Este păstrat caracterul mixt al zonei.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRCP1a, ZRCA3, ZRV1a.

UTR2

Delimitare / Situație în cadrul orașului

Zona este amplasată în continuarea centrului istoric al orașului – Peninsula; este delimitată în partea de Nord-Vest de Bdul. Mamaia și str. Unirii, la Vest de str. I. G. Duca, la Sud Bdul. Ferdinand și la Est de artera propusă ce completează str. V. Alecsandri și str. M. Eminescu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona cuprinde o mare diversitate funcțională: locuire (individuală și colectivă), comerț și servicii de importanță municipală și supra-municipală, servicii publice și administrative, dotări pentru învățământ și sănătate, zone speciale, dotări pentru turism și zona verde destinată recreerii. O axă importantă a zonei este constituită de pietonalul Ștefan cel Mare, pietonal susținut de activități de interes public din sfera comerț/servicii.

Este păstrat caracterul mixt din punct de vedere funcțional al zonei. Se propune dezvoltarea plantăției de aliniament pe Bdul. Tomis, realizându-se astfel o mai bună legătură din punct de vedere funcțional-estetic între cele două scuaruri adiacente bulevardului.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRL2b, ZRL2b, ZRL3, ZRL4, ZRL5, ZRCP1a, ZRCP2, ZRE1, ZRE3, ZRCA1, ZRCB4, ZRB4, ZRF, ZRCM1, ZRCA3, ZRV1a, ZRV2b.

UTR 3a

Delimitare / Situație în cadrul orașului

Zona este amplasata in partea de Nord a portului comercial si este adiacenta Peninsulei. In partea de Nord-Vest este delimitata de Bdul. Ferdinand si Bdul. 1 Mai, la Sud/Sud-Est de artera nou propusa ce va delimita zona portuara de restul orasului, iar la Nord/Nord-Est de Bdul. Marinarilor.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional zona cuprinde activitati de locuire (preponderent in locuinte colective medii si inalte construite in anii '60 si care asigura o buna legatura vizuala intre oras si mare, dar si locuinte individuale), activitati de recreere /loisir, cultura si sanatate, functiuni publice si de turism.

Este propusa ca zona de extindere a centrului, urmand a primi functiuni reprezentative (acest lucru intamplandu-se si ca urmare a extinderii portului de agrement pana in dreptul Portii nr. 4.); se recomanda pastrarea configuratiei ansamblului de locuinte colective, fara riscul de a obtura legatura vizuala de pe Bdul. Ferdinand si mare.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2b, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRCA3, ZRA3, ZRE1.

UTR 3b

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea centrala a orasului si este delimitata de str. Poporului la Nord, Bdul. 1 Decembrie la Vest, Bdul. Ferdinand la Sud, iar la Est de bdul. I.G. Duca, Bdul. Mamaia si Bdul. Tomis.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata cu activitati de locuire (in locuinte individuale si colective), invatamant, sanatate si cultura, servicii publice si comert cu amanuntul.

Este propusa ca zona de extindere a centrului, mentinandu-si diversitatea functionala; pe Bdul. Tomis este propusa dezvoltarea plantatiei de aliniament ca o axa de legatura intre cele doua scuaruri adiacente.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2b, ZRL2a, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRV2b, ZRE1, ZRA3, ZRB4.

UTR 3c

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea centrala a orasului, fiind delimitata la Nord/Nord-Vest de str. Rasuri, str. Poporului si str. Baba Novac, la Vest/Sud-Vest de str. Th. Burada pana la Bdul. 1 Mai, iar la Est de Bdul. 1 Decembrie.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona este ocupata cu functiuni de locuire, invatamant, sanatate si cultura, servicii publice unitati industriale si de depozitare de dimensiuni mici precum si spatiu verde destinat recreerii.

Este propusa ca zona de extindere a centrului, mentinandu-si diversitatea functionala.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2b, ZRL2a, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRV1b, ZRE1, ZRA2c, ZRA3, ZRA4, ZRS, ZRCC1.

UTR 3d

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Nord-Vest a centrului, fiind delimitata de str. dr. Ion Ratiu la Nord, Bdul. Tomis la Vest si Bdul. Mamaia la Sud si la Est.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Cuprinde functiuni de locuire (colectiva si individuala), spatiu verde de tip scuar, dotari de interes public pentru invatamant si sanatate, culte si comert cu amanuntul.

Este propusa ca zona de extindere a centrului.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRE1, ZRF.

UTR 3e**Delimitare / Situate in cadrul orasului**

Zona este situata in Nordul centrului orasului, adiacent falezei si este delimitat la Nord de str. dr. Ion Ratiu, la Vest de Bdul. Mamaia si de str. Unirii la Sud precum si de propunerea de noua artera paralela cu faleza, la Est.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Cuprinde funcțiuni de locuire (locuire individuala si colectiva), echipamente publice si de interes public (invatamant si sanatate, administratie si turism), echipamente speciale si spatii plantate destinate recreerii.

Este propusa ca zona de extindere a centrului.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRE1, ZRS, ZRB4.

UTR 4a**Delimitare / Situate in cadrul orasului**

Zona este situata intre Lacul Tabacariei si faleza Marii Negre, fiind delimitata la Vest de Bdul. Mamaia, la Sud de Str. Unirii, iar la Est/Nord-Est de artera nou propusa (pe faleza) in prelungirea str. Unirii.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona este ocupata preponderent de locuinte colective in partea de Nord si pe faleza, iar in restul zonei de locuinte individuale. In afara locuirii sunt prezente funcțiuni de depozitare si mica industrie, invatamant, cultura, sanatate, servicii publice si administrative, comert cu amanuntul si spatii plantate destinate recreerii, majoritatea acestor funcțiuni fiind localizate in partea de Nord.

Nu sunt propuse schimbari majore de funcțiune, zona pastrandu-si caracterul.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL3, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRE1, ZRF, ZRA3.

UTR 4b**Delimitare / Situate in cadrul orasului**

Zona este situata la Sud de Lacul Tabacariei si este delimitata la Nord de str. Soveja, la Vest de Bdul. Al. Lapusnenu si Bdul. Tomis, la Sud de str. dr. Ion Ratiu si la Est de Bdul. Mamaia.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Functional, zona este compusa din cladiri destinate locuirii (colective in partea de vest si individuale in rest), invatamant, culte, sanatate si asistenta sociala, comert cu amanuntul, servicii publice si de administratie si spatiu verde amenajat destinat recreerii si practicarii sporturilor.

Este propusa dezvoltarea unui centru de cartier, cu funcțiuni specifice (in special cele din sfera comertului cu amanuntul si a serviciilor complementare locuirii) in Nordul zonei.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRE1, ZRF, ZRCC1.

UTR 5**Delimitare / Situate in cadrul orasului**

Zona este amplasata in partea centrala a orasului, fiind delimitata la Nord-Est de Bdul. Tomis, la Vest de str. Dezrobirii, la Sud de str. Bravilor si str. I. L. Caragiale si la Est de str. Poporului, str. Baba Novac, str. Rasuri si din nou str. Poporului.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Cuprinde funcțiuni de locuire (individuala si colectiva), invatamant, culte, sanatate si asistenta sociala, servicii publice si comert cu amanuntul, gospodarie comunală, unitati mici de depozitare.

Este propusa formarea unui centru de cartier, cu functiuni specifice (in special cele din sfera comertului cu amanuntul si a serviciilor complementare locuirii) in sudul zonei.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL2b, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRE1, ZRF, ZRCC1, ZRG2, ZRA3, ZRA4.

UTR 6

Delimitare / Situare in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea centrala a orasului, fiind delimitata la Nord de str. I. L. Caragiale si str. Bravilor, la Vest de str. Plantelor, la Sud de Bdul. I.C. Bratianu si str. Th. Burada la Vest.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Cuprinde functiuni de locuire (individuala si colectiva), invatamant, sanatate si asistenta sociala, culte, servicii publice si de administratie, unitati mici de depozitare, comert cu amanuntul si gospodarie comunala - o parte insemnata a zonei este ocupata de Cimitirul Central .

Este propusa extinderea plantatiei de aliniament pe str. Plantelor si integrarea urbana a cimitirului prin inlocuirea gardului opac de beton cu unul transparent, din fier forjat.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL4, ZRL5, ZRE1, ZRF, ZRG2, ZRA3.

UTR 7 (7a, 7b)

Delimitare / Situare in cadrul orasului

Situata in partea centrala a orasului, zona este delimitata la Nord de Bdul. I. C. Bratianu, la Vest de str. Cumpenei si Bdul. Aurel Vlaicu, str. Caraiman la Sud, iar la Est de Calea Ferata si str. Th. Burada.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona este ocupata preponderent de depozite petoliere; in afara acestora zona mai cuprinde unitati industriale, functiuni de locuire (individuala si colectiva), invatamant, comert cu amanuntul, spatiu verde destinat recreerii si practicarii sporturilor, unitati cu destinatie speciala si gara C.F.

Este propusa conversia depozitelor si a unitatilor industriale pentru dezvoltarea unui centru de afaceri de interes regional in partea de Nord a zonei si a unui parc de activitati in partea de Sud. De asemenea este propusa realizarea unei noi legaturi rutiere peste CF, intre Bdul. Aurel Vlaicu si Bdul.I. C. Bratianu, precum si dezvoltarea unor zone verzi de protectie in lungul caii ferate.

In cadrul UTR 7a sunt cuprinse urmatoarele subzone de reglementare: ZRL1a, ZRL2a, ZRL4, ZRE1, ZRCM1, ZRCM2, ZRT, ZRT1b, ZRT2, ZRS, ZRV4, ZRV1a, ZRA2b.

In cadrul UTR 7b sunt cuprinse urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL3, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRV4, ZRE1, ZRCB3.

UTR 8

Delimitare / Situare in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea de Sud a orasului, fiind delimitata la Nord/Nord-Vest de Soseaua Mangaliei si calea ferata a zonei de industrie si depozite, iar la Est de Bdul. 1 Mai.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Principalele functiuni existente sunt locuirea (individuala si colectiva), invatamant, spatiu verde destinat recreerii, comert cu amanuntul si unitati de productie industrială in partea de Sud.

Este propusa dezvoltarea unui pol terțiar cu functiuni de importanta municipală si supra-municipală in sudul zonei, prin reconversia unitatilor de productie industriale.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL3, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRV4, ZRE1, ZRCB3.

UTR 9**Delimitare / Situație în cadrul orașului**

Zona este amplasată în partea de Sud a orașului, fiind delimitată la Nord de str. Caraiman, la Sud-Vest de Bdul. Aurel Vlaicu, iar la Sud-Est de calea ferată a zonei de industrie și depozite.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona este ocupată cu preponderență de unități industriale, existând și funcțiunea de sănătate și asistență socială și o lotizare destinată locuirii în partea de Sud-Vest. De asemenea, terenul destinat circulației feroviare ocupă o parte importantă din zona, terenul rezidual din dreptul nodului feroviar fiind destinat practicării sporturilor.

Este propusă conversia industriei pentru formarea unui pol terțiar cu funcțiuni de importanță municipală și supra-municipală, traversat de traseul pietonal propus a lega nordul și sudul orașului; terenul destinat circulației feroviare și practicării sporturilor este păstrat cu aceeași funcțiune.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRCB3, ZRT2, ZRV2b, ZRE1, ZRCM2, ZRV1a, ZRR.

UTR 10**Delimitare / Situație în cadrul orașului**

Zona este amplasată în partea de Sud a orașului, în imediată vecinătate a portului comercial, fiind delimitată la Nord de strada de intrare în port în dreptul portii nr.4, la Vest de Bdul. 1 Mai, la Sud-Est de linia C.F., iar la Vest de complexul de triaj C.F. al portului.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere funcțional, zona este destinată activității de locuire (locuințe individuale și colective), activității complementare locuirii (învățământ, sănătate și asistență social-sanitară), comerț cu amănuntul, culte, servicii publice, spații verzi destinate recreerii și practicării sporturilor, terenuri destinate unităților cu destinație specială, terenuri destinate unităților mici industriale precum și terenuri situate la limita de est a zonei vecine portului maritim, fără utilizare.

Este propus spre re-conversie în spațiu verde destinat recreerii terenul fără utilizare situat pe cornisa la limita portului maritim.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL3, ZRL4, ZRL5, ZRE1, ZRV1a, ZRV2b, ZRS, ZRCB1, ZRR.

UTR 11**Delimitare / Situație în cadrul orașului**

Zona este situată în partea de Nord a orașului, fiind formată din Lacul Tabacarie și malurile acestuia; este delimitată în partea de Est/Nord-Est/Nord de Bdul. Mamaia și Bdul. Aurel Vlaicu, la Vest de Bdul. Alexandru Lapusneanu, iar la Sud de str. Soveja.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Lacul Tabacarie ocupă o parte însemnată din zona, malurile acestuia fiind ocupate cu funcțiuni de recreere, servicii turistice și de alimentație publică, activități speciale, gospodărie comună și culte.

Se propune conversia malului stâng al lacului (adiacent Bdului. Al. Lapusneanu) prin localizarea de funcțiuni mixte, de agrement și culturale și crearea a doi poli de servicii complexe, destinate turismului. Funcțiunile malului drept al lacului vor fi încadrate de o zonă verde cu rol de recreere și protecție.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRV2a, ZRV2b, ZRV1a, ZRB2, ZT2, ZRR, ZRE1, ZRG1, ZRCM1, ZRS, ZRT1a.

UTR 12**Delimitare / Situație în cadrul orașului**

Zona este situata in partea de Nord a orasului, adiacenta zonei Lacul Tabacarie, fiind delimitata in partea de Nord-Vest de Bdul. Aurel Vlaicu, in partea de Sud-Vest de Bdul. Tomis, iar la Est de Bdul. Alexandru Lapusneanu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Funcțiunile existente in zona sunt cele de locuire (locuinte colective de inaltime medie si inalte si cateva gospodarii cu locuinte individuale ce au ramas in urma sistematizarii), funcțiuni complementare locuirii (invatamant, sanatate si asistenta sociala), servicii publice si administrative, comert cu amanuntul, spatiu verde de tip scuar si Autogara.

Nu sunt propuse schimbari in profilul functional al zonei, aceasta pastrandu-si caracterul preponderent rezidential.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL4, ZRL5, ZRE1, ZRT1b.

UTR 13

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona se afla in partea centrala a orasului, fiind delimitata la Nord de Bdul. Tomis, la Vest de artera nou propusa in prelungirea strazii Tulcea si paralela cu Bdul. Aurel Vlaicu, la Sud de str. Eliberarii, iar la Est de str. Dezrobirii.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Funcțiunile existente in zona sunt cele de locuire (locuire individuala si colectiva), activitati speciale, dotari pentru invatamant, gospodarie comunala, unitati industriale mici si de depozitare si teren destinat activitatilor agricole.

Este propusa extinderea locuirii (cu locuinte de inaltime medie: P+2,3, cu densitate redusa), crearea a doua centre de cartier cu funcțiuni specifice (in special cele din sfera comertului cu amanuntul si a serviciilor complementare locuirii) si crearea a doua artere transversale de circulatie care sa faca legatura intre str. Dezrobirii si str. Tulcea.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL2b, ZRL3, ZRL4, ZRL5, ZRCC2, ZRE2, ZRCB4, ZRS, ZRV4, ZRE1, ZRA3, ZRA4, ZRG1.

UTR 14

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona se afla in partea de Nord-Est a municipiului, fiind delimitata de Bdul. Aurel Vlaicu la Nord-Vest, str. Baba Novac la Sud-Vest, strada propusa in prelungirea str. Tulcea si paralela cu Bdul. Aurel Vlaicu la Sud-Est si Bdul. Tomis la Nord-Est.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Funcțiunile existente sunt locuire (locuinte colective de inaltime medie), invatamant, sanatate si asistenta social-sanitara, spatiu verde destinat practicarii sporturilor, servicii publice si de administratie, comert cu amanuntul, gospodarie comunala, unitati mici de depozitare si teren destinat practicarii agriculturii.

Este propusa formarea unui centru de cartier, a unui parc, a unei zone de activitati mixte, invatamant si culte pe terenul destinat plantatiilor agricole.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL4, ZRL5, ZRE1, ZRT1, ZRA3, ZRG1, ZRG2, ZRR, ZRB4, ZRV2b, ZRV1a, ZRV4, ZRCC1, ZRCC2.

UTR 15

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea de Vest a municipiului, fiind delimitata de str. Baba Novac la Nord, Bdul. Aurel Vlaicu la Vest, artera nou propusa in prelungirea str. Eliberarii la Sud si artera nou propusa in prelungirea str. Tulcea la Est.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata de doua funcțiuni: unitati de depozitare pentru industrie si unitati de productie industrială; unele terenuri sunt destinate culturilor agricole.

Este propusa infiintarea unei zone de activitati mixte (productie, depozitare si servicii) pe terenul destinat practicarii agriculturii si pastrarea zonei existente de depozitare si a micii industrii locale;

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRA2c, ZRA3.

UTR 16a

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Vest a municipiului, fiind delimitata de artera nou propusa in prelungirea str. Eliberarii la Nord, Bdul. Aurel Vlaicu la Vest, Bdul. I.C. Bratianu la Sud si str. Dezrobirii la Est.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Functional, zona este ocupata cu activitati de locuire (locuire individuala si colectiva), sanatate si asistenta social-sanitara, unitati industriale si de depozitare, comert cu amanuntul.

Este propusa conversia activitatilor industriale si de depozitare pentru formarea unui centru de cartier cu functiuni specifice (in special cele din sfera comertului cu amanuntul si a serviciilor complementare locuirii), si extinderea locuirii (cu locuinte individuale P, P+1).

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL2c, ZRL4, ZRL5, ZRCC2, ZRE2, ZRA4, ZRA3, ZRE1, ZRV1b, ZRB4.

UTR 16b1

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona se afla in partea de Est a municipiului si este delimitata la Nord de Bdul. I. C. Bratianu, la Vest de Bdul. Aurel Vlaicu, la Sud de linia C.F. , iar la Est de str. Cumpenei.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata activitati de locuire (individuala si colectiva), unitati industriale si de depozitare, invatamant si echipamente publice si de administratie, spatiu verde destinat protectiei elementelor de infrastructura si linia C.F.

Este propus a se mentine functiunile actuale.

Cusprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL4, ZRA3, ZRA4, ZRE1, ZRCM2, ZRT2, ZRV4.

UTR 16b2

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea de Est a municipiului si este delimitata de linia C.F. la Nord, de Bdul. Aurel Vlaicu la Sud-Vest si de str. Cumpenei la Sud-Est.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata de functiunea de locuire individuala (locuinte P, P+1), dotari complementare locuirii (invatamant, sanatate si asistenta social-sanitara), comert cu amanuntul si unitati de depozitare de dimensiuni mici.

Este propusa spre pastrare actuala configurare functionala a zonei.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL1a, ZRA3, ZRE1, ZRV1a.

UTR 17

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Sud-Est a orasului si este delimitata la Nord-Vest de str. Cumpenei si propunerea de prelungire a acesteia, la Sud-Vest de artera nou propusa, la Sud-Est de str. Varfu cu Dor, iar la Noed-Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, terenul este destinat activitatilor industriale, activitati deservite de linia C.F. ce patrunde in interiorul platformei. La intersectia strazii Varfu cu Dor cu Bdul. Aurel Vlaicu, avem o unitate functionala din domeniul transporturilor si teren destinat practicarii sporturilor.

Este propusa pastrarea actualei configuratii functionale a zonei si plantarea str. Varfu cu Dor cu plantatie de aliniament si protectie.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRA2b, ZRV2b, ZRT1, ZRV4.

UTR 18

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Sud a municipiului si este delimitata la Nord-Vest de str. Varfu cu Dor, la Vest de prelungirea strazii Soseaua din Vii, la Sud-Vest/Sud de limita intravilanului propus, la Est de str. Mangaliei, iar la Nord-Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, terenul este ocupat cu activitati de locuire (individuala si colectiva), dotari complementare locuirii (invatamant, sanatate si asistenta sociala), culte si cultura, servicii publice, teren destinat gospodariei comunale, practicarii sporturilor, culturilor agricole.

Este propusa formarea a trei centre de cartier de-a lungul strazii Comarnic, a doua centre de interes municipal in partea de Sud a UTR (zona de activitati comerciale cu ridicata si zona mixta de productie, cercetare, gospodarie comunală, servicii de transport), si extinderea locuirii pe terenul destinat culturilor agricole, precum si crearea unei centuri verzi de protectie a locuirii in partea de Sud.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL1a, ZRL2b, ZRL2c, ZRL4, ZRL5, ZRCC2, ZRCM2, ZRE1, ZRE2, ZRG1, ZRG2, ZRT1b, ZRV1a, ZRV2b, ZRV4, ZRF.

UTR 19

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Sud-Vest a municipiului, fiind delimitata la Nord-Est de artera nou propusa, la Vest si la Sud de limita intravilanului propus, iar la Est de str. Soseaua din Vii.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona este ocupata cu functiuni aferente agriculturii: teren destinat culturilor agricole si unitati de sere.

Este propusa spre pastrare actuala configurare functionala a zonei si extinderea serelor pe terenul agricol.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRA1.

UTR 20

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Sud a municipiului si este delimitata la Nord-Vest de Strada Mangaliei, la Sud de strada de acces la fabrica de oxigen, iar la Est de strada propusa tangent la linia C.F.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata cu activitati de locuire (individuala si colectiva), teren destinat culturilor agricole si unitati industriale.

Este propusa extinderea locuirii pe terenurile cu folosinta agricola, formarea unui pol cu activitati din sfera comert /servicii aferente locuirii (centru de cartier), a unei zone mixte cuprinzand productie, cercetare, gospodarie comunală si servicii de transport, precum si a unor zone verzi destinate recreerii si protectiei de-a lungul strazii Soseaua Mangaliei, a strazii propuse in sud si a infrastructurii C.F.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL1a, ZRL4, ZRE2, ZRT1b, ZRV1a, ZRV4, ZRA4.

UTR 21

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea de Sud a municipiului si este delimitata la Nord de nodul C.F. si str. Th. Sperantia, la Vest de artera nou propusa, la Sud de artera de acces la Fabrica de Oxigen, iar la Est de linia C.F.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata de activitati de locuire, gospodarie comunala, teren destinat infrastructuri C.F. si teren destinat culturilor agricole.

Este propusa conversia in timp a locuirii catre activitati de gospodarie comunala si formarea unei zone verzi de protectie a zonelor inconjuratoare fata de Statia de epurare a apelor uzate.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRR, ZRV1a, ZRV5, ZRT2.

UTR 22

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea de Sud a orasului, fiind delimitata de strada de acces la Fabrica de Oxigen la Nord, de intravilanul propus la Vest si la Sud, iar la Est de zona portuara.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, in zona predomina functiunea de depozitare (depozite „OIL TERMINAL”); in afara acesteia, zona mai cuprinde teren destinat culturilor agricole si teren ocupat de infrastructura C.F.

Este propusa extinderea zonei de depozitare si crearea unei plantatii de protectie si aliniament pe strada de acces la "Fabrica de Oxigen".

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRA3, ZRT2, ZRV1a, ZRV4.

UTR 23

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Nord a municipiului, cuprinzind malul Lacului Siutghiol; este delimitata de Lacul Siutghiol la Nord, de Bdul Tomis la Sud-Vest, de artera nou propusa in completarea strazii "Rascoala din 1907" la Sud, de Bdul. Aurel Vlaicu si Bdul. Mamaia la Est.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata de locuinte individuale cu regim mic de inaltime, unitati de sanatate si asistenta sociala, teren destinat activitatilor speciale, gospodarie comunala, dotari pentru turism, spatiu verde destinat recreerii, comert cu amanuntul si teren destinat activitatilor agricole.

Este propusa ocuparea terenului destinat culturilor agricole cu locuinte cu regim mic de inaltime (P, P+1), pentru locuire permanenta si periodica si cu activitati de agrement si sporturi nautice pe malul de Sud al Lacului Siutghiol.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZT12, ZT10, ZT8, Zt5, ZT3, ZRL1a, ZRL1b, ZRL2c, ZRE1, ZRCC2, ZRCB1, ZRCM2, ZRB2, ZRR, ZRS, ZRA1, ZRV2a, ZRV4, ZRV5.

UTR 24

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in Statiunea Mamaia, intre Bdul. Mamaia si plaja.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona este ocupata functiuni turistice, spatiu verde destinat recreerii si unitati de comert cu amanuntul.

Este propusa extinderea functiunilor cu caracter turistic in partea de Nord si crearea unui pol comercial si de servicii pentru populatie, la intrarea in statiune.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZT11, ZT9, ZT7, ZT6, ZT4, ZT1.

UTR 25

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona studiata este amplasata in Nordul municipiului, fiind delimitata de artera propusa pe malul Lacului Siutghiol la Nord, la Vest/Sud-Vest de strada nou creata perpendicular pe Bdul. Tomis si Bdul. Tomis, iar la Vest de Bdul Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere funcțional, zona este ocupată cu activități de învățământ, gospodărie comună și teren destinat culturilor agricole.

Este propusă ocuparea terenului destinat culturilor agricole cu un centru de interes municipal și zona de activități mixte, echipamente publice și locuințe colective mici și realizarea plantăției de aliniament pe Bdul. Tomis.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRCC2, ZRCB3, ZRCB4, ZRG1, ZRR, ZRV5, ZRV4.

UTR 26**Delimitare / Situație în cadrul orașului**

Zona este amplasată în partea de Nord-Est a municipiului, fiind delimitată de artera propusă în completarea străzii "Rascoala din 1907" și Bdul. Tomis.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere funcțional, zona este ocupată cu activități de locuire (locuințe individuale cu regim de înălțime mic: P, P+1), gospodărie comună și teren destinat culturilor agricole.

Este propusă extinderea locuirii pe terenul destinat culturilor agricole, formarea unui centru de cartier adiacent B-dului. Tomis și realizarea unei "bretele de descărcare", cu plantăție de aliniament și protecție.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRCC2, ZRCB3, ZRCB4, ZRG1, ZRR, ZRV5, ZRV4.

UTR 27**Delimitare / Situație în cadrul orașului**

Zona este amplasată în partea de Nord-Est a orașului, fiind delimitată de Bdul. Tomis la Nord-Est, intravilanul propus la Vest și Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere funcțional, zona este ocupată cu funcțiuni de gospodărie comună, unități pentru transport și teren destinat culturilor agricole.

Este propusă ocuparea terenului destinat culturilor agricole cu un centru de interes municipal și zona de activități mixte, echipamente publice și locuințe colective mici, realizarea plantăției de aliniament și protecție pe Bdul. Tomis și includerea unităților de gospodărie comună într-o zonă plantată, de protecție.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRL2c, ZRCC2, ZRR, ZRV4, ZRV1a, ZRT1, ZRE1.

UTR 28**Delimitare / Situație în cadrul orașului**

Zona este amplasată în partea de Vest a orașului, fiind delimitată la Nord de str. Ștefanita Voda, la Vest de limita intravilanului propus, la Sud de artera propusă în prelungirea străzii Eliberării, iar la Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere funcțional, zona este ocupată de locuire individuală cu regim de înălțime mic (P, P+1), de servicii publice și administrative, comerț, unități de depozitare, gospodărie comună și teren destinat culturilor agricole (care este predominant).

Este propusă realizarea unei zone cu o mare diversitate funcțională prin ocuparea terenului destinat culturilor agricole cu activități mixte (unități de producție mici, cercetare, servicii de interes general și locuințe), formarea unui centru de cartier cu funcțiuni specifice, zonă de activități comerciale cu ridicata, spațiu verde destinat protecției, pastrandu-se restul funcțiilor deja existente.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRCM2, ZRE2, ZRV4, ZRG1, ZRCM2, ZRT1a, ZRA3.

UTR 29

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Vest a municipiului, fiind delimitata la Nord si la Vest de intravilanul propus, la Sud de Bdul. I. C. Bratianu, iar la Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata cu functiuni de locuire individuala (cu regim mic de inaltime: P, P+1, reprezentand constructii cu valoare arhitectural-urbanistica si ambientala), dotari pentru invatamant, sanatate si asistenta social-sanitara, servicii publice si de administratie, unitati de productie si depozitare, gospodarie comunala, activitati speciale, sere, activitati comerciale, transporturi, spatiu verde si teren destinat culturilor agricole.

Este propusa realizarea unei zone cu o mare diversitate functionala prin ocuparea terenului destinat culturilor agricole cu functiuni specifice unei zone mixte (institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, unitati productive mici si nepoluante, locuinte), restul functiunilor fiind pastrate.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRCM2, ZRE1, ZRE2, ZRA1, ZRA2a, ZRA3, ZRA4, ZRR, ZRL2a, ZRS, ZRT1a, ZRG2, ZRV1a.

UTR 30a

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Vest a municipiului, fiind delimitata la Nord de Bdul. I. C. Bratianu, la Vest de intravilanul propus, la Sud de linia C.F., iar la Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata cu functiuni de locuire (locuire individuala cu regim mic de inaltime: P, P+1, construite intr-o arhitectura valoroasa, industrială – caramida aparenta si tigla, principiu urmarit de C.F.R. pana in anii 1950 si locuire colectiva), dotari pentru invatamant, sanatate si asistenta social-sanitara, industrie, teren destinat practicarii sporturilor si teren destinat culturilor agricole.

Este propusa conversia unei functiuni industriale pentru realizarea unei zone destinate comerțului cu ridicata (in apropierea intersectiei Bdului. I.C. Bratianu cu Bdul. Aurel Vlaicu), conversia unor locuinte din apropierea liniei C.F. in zona mixta si schimbarea functiunii de folosinta agricola a unor terenuri, prin extinderea unitatilor de productie si crearea unui spatiu verde destinat protectiei fata de infrastructura C.F. (care poate fi folosit pentru activitati agro-industriale).

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRL2a, ZRL2b, ZRL4, ZRCC1, ZRE1, ZRA3, ZRA2a, ZRA2b, ZRA1, ZRV2b.

UTR 30b

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Vest a municipiului, fiind delimitata la Nord de linia C.F., la Vest de intravilanul propus, la Sud de Soseaua Industrială, iar la Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, terenul este destinat activitatilor industriale si de depozitare, activitati deservite de linia C.F. ce patrunde in interiorul platformei; in interiorul zonei sunt dotari de sanatate si asistenta social-sanitare specifice si teren destinat culturilor agricole.

Este propusa extinderea functiunii de industrie si depozitare pe terenurile cu folosinta agricola in prezent si mentinerea unei centuri verzi de protectie a infrastructurii.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRA2a, ZRA2b, ZRV1a, ZRE1, ZRT2.

UTR 30c**Delimitare / Situate in cadrul orasului**

Zona este situata in partea de Vest a municipiului, fiind delimitata la Nord de Soseaua Industriala., la Vest si la Sud de intravilanul propus, iar la Est de prelungirea Strazii Cumpenei.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, terenul este destinat activitatilor industriale si de depozitare, activitati deservite de linia C.F. ce patrunde in interiorul platformei si de teren destinat culturilor agricole; in interiorul zonei exista dotari de invatamant.

Este propusa extinderea functiunii de industrie si depozitare pe terenurile cu folosinta agricola in prezent.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRA2a, ZRA2b.

UTR 31**Delimitare / Situate in cadrul orasului**

Zona este situata in partea de Est a municipiului, si cuprinde integral amplasamentul actual al portului maritim Constanta.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona are functiune unica, de port cu activitati specifice de triaj, depozitare, circulatia marfurilor precum si santier naval si in Sud o zona economica libera indezvoltare.

Este propusa dezvoltarea si extinderea portului turistic de calatori si de agrement catre Sud, pana in dreptul Portii nr. 4 precum si reconversia functionala a zonei vechi a portului.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRA5a, ZRA5b, ZRV1a.

UTR 32**Delimitare / Situate in cadrul orasului**

Zona este situata in partea de Est a municipiului, cuprinzand faleza Marii Negre si Portul turistic Tomis, fiind delimitata de artera noua de faleza propusa si de linia de tarm, iar la Nord si Sud de intrarea in Statiunea Mamaia, respectiv de malul nordic al Peninsulei.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona este destinata in special functiunii de recreere, cuprinzand dotari cultural - educative, dotari turistice, spatiu verde pentru recreere si zone de plaja.

Este propus a se pastra caracterul turistic al zonei si potentarea activitatilor turistice si de agrement in Portul Tomis, precum si realizarea unei zone de locuinte individuale cu regim mic de inaltime in partea de Nord.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2c, ZRE1, ZRB3, ZRA3, ZRV1a, ZRV2a, ZRCA3, ZRCM1.

UTR 33**Delimitare / Situate in cadrul orasului**

Zona este situata in partea de Nord a municipiului si cuprinde plaja Statiunii Mamaia.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Zona este functiune unitara si este destinata exclusiv activitatilor turistice.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRB 3

UTR 34**Delimitare / Situate in cadrul orasului**

Cuprinde trama majora de circulatie si zona CF triaj din partea de vest a municipiului.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Se mentine funcțiunea de circulație cu îmbunătățirile propuse cu privire la plantarea zonelor laterale ale principalelor artere rutiere, reamenajarea intersecțiilor principale, largirea prospectului stradal pentru arterele din categoriile I și II, amenajarea terasamentelor de cale ferată etc. Zona cuprinde și noile străpungeri și pasaje denivelate propuse în planșa de circulație din cadrul PUGMC și din studiul de circulație.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRT

UTR 35a, 35b, 35c, 35d, 35e, 35f, 35g**Delimitare / Situație în cadrul orașului**

Zonele sunt trupuri izolate ale municipiului; UTR 35a, 35b, 35c, 35d, 35e și 35f sunt situate în partea de Vest a municipiului, în apropierea culoarului principal de acces în localitate format din DN3 și CF București - Constanța; UTR 35g este situat în partea de Nord-Vest a teritoriului administrativ al municipiului.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Trupurile cuprind funcțiuni agricole (ferme agrozootehnice, etc.) și nu este propusă schimbarea funcțională. Se recomandă regruparea unor trupuri în zonele destinate producției agricole cu condiția asigurării măsurilor de protecție a mediului (stații de preepurare, platforme de precolectare a deșeurilor, incineratoare ecologice, perdele verzi de protecție)

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRA 1

UTR 36a, 36b, 36c, 36d**Delimitare / Situație în cadrul orașului**

Zonele sunt trupuri izolate ale municipiului; UTR 36a, 36b, 36c, 36d sunt situate în partea de Nord-Vest a localității, fiind accesibile prin intermediul drumurilor de exploatare agricolă.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Trupurile cuprind funcțiuni de gospodărie comună și nu este propusă schimbarea funcțională. Se recomandă modernizarea căilor de acces rutier.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRG 1

VI. ANEXE

ANEXA NR. 1

DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

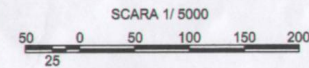
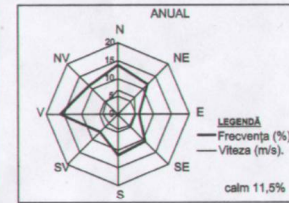
In cadrul RLUMC, in afara termenilor precizati prin “Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism” , aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, au fost utilizati si alti termeni:

- **ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii Activitatilor din Economia Nationala (CAEN) – Comisia Nationala de Statistica, 1997.
- **CENTRU DE AFACERI** = parte a zonei centrale care grupeaza cele mai importante servicii manageriale, tehnice si profesionale (grupate in cladiri specializate pentru birouri multietajate - dar nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing) servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, posta si telecomunicatii, agentii diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre si galerii de expozitii, hoteluri, restaurante, comert general, specializat si de lux, servicii colective si personale, activitati ale diverselor organizatii economice, patronale si profesionale, loisir si sport in spatii acoperite, mici activitati productive specializate sau necesare pentru functionarea altor activitati din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale (birouri de avocatura cabinete medicale, birouri de consultanta pentru impozitare etc.), strazi si pietete pietonale pentru loisir urban, parcaje multietajate. Instructiunile si serviciile publice pot fi localizate in centrul de afaceri dar nu participa la definirea acestuia nici functional, nici ca indici POT si CUT. Centrele de afaceri sunt totodata privite ca principala concentrare de locuri de munca cu calificare medie si superioara din localitate.
- **COMERT CU RIDICATA (EN GROS)** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti (comert cu amanuntul).
- **COMERT / DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.
- **I.M.M.** = intreprinderi mici si mijlocii compuse din: unitati micro – sub 10 angajati; unitati mici – intre 10 si 100 angajati; unitati mijlocii – intre 100 si 250 angajati.
- **INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

ANEXA II**CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Constituția României, 1991
- Codul Civil;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea administrației publice locale nr.69/1991 și completari;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (și completari);
- Legea nr. 33 /1994, a exproprierii pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea apelor nr. 107 /1996
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic;
- Legea locuinței, nr. 114 /1996
- OG 43 /1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională
- Legea nr. 213 /1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 101 /1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor ;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunile I-III (Secțiunea I prin Legea nr. 71 /1996, Secțiunea II prin Legea nr. 171 /1997, Secțiunea III prin Legea nr. 5 /2000 și Secțiunea IV în curs de aprobare)
- "Carta Verde" privind politica de dezvoltare regională în România, elaborată de către Guvernul României și Comisia Europeană





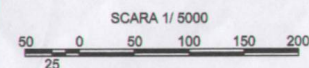
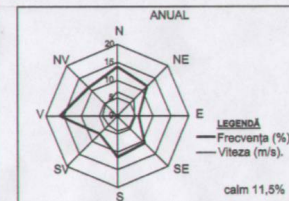
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	-	-
-	1	-
-	2	-



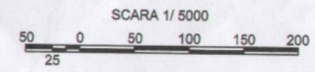
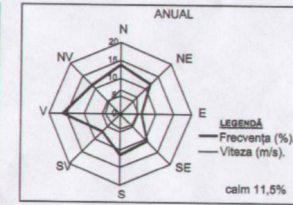
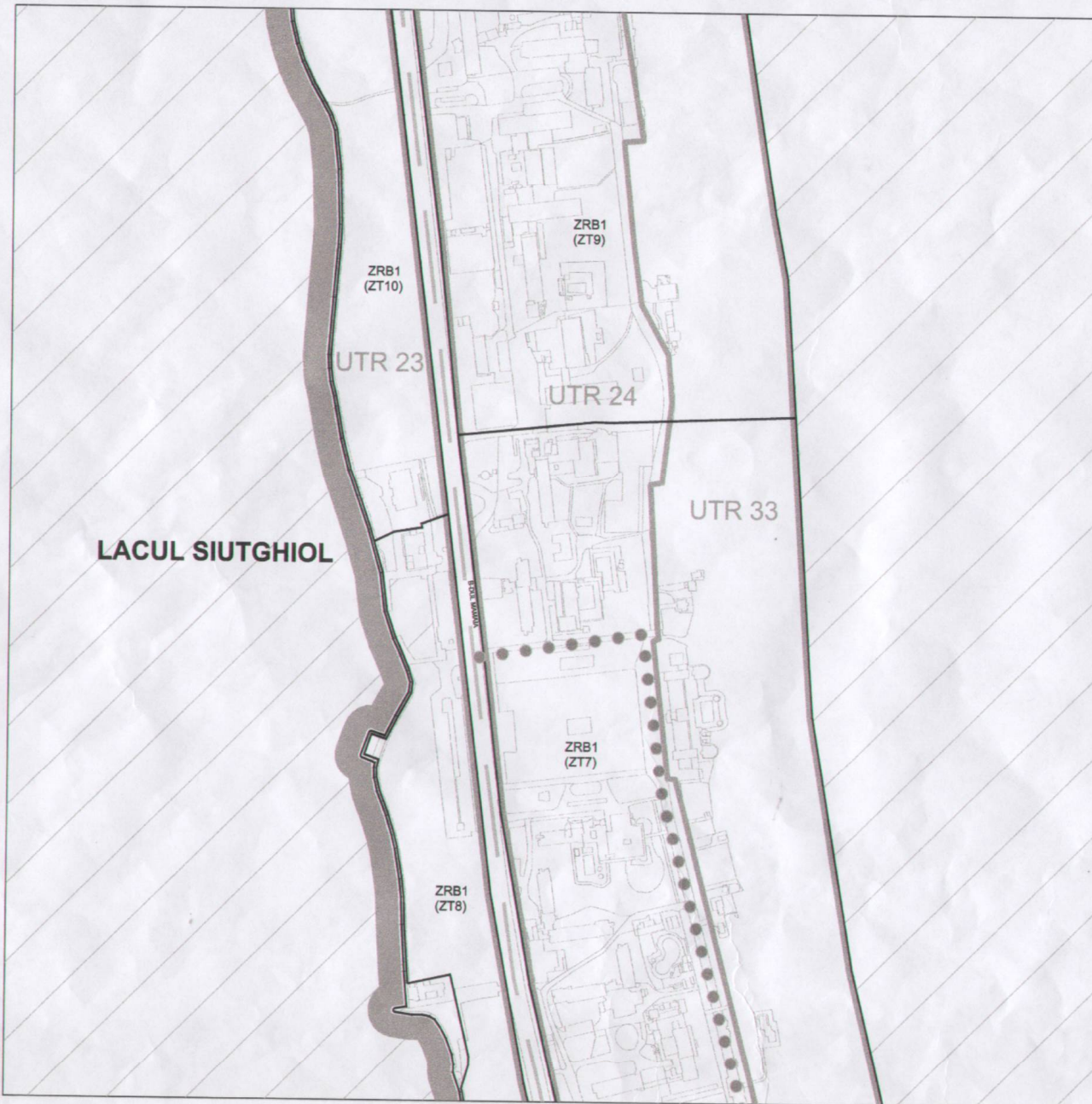
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	1	-
-	2	-
-	3	-



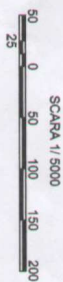
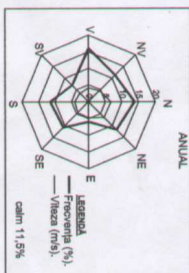
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare

-	2	-
-	3	-
6	7	



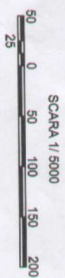
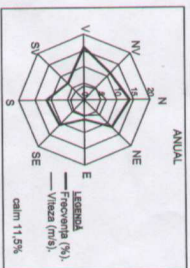
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Linia teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Linia teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Linia unităților teritoriale de referință
- Linia subzonelor de reglementare

-	-	-
-	4	5
-	8	9



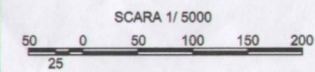
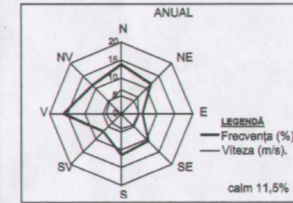
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc mășusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	-	-
4	5	6
8	9	10



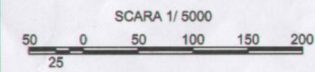
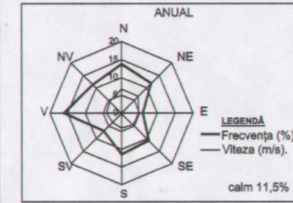
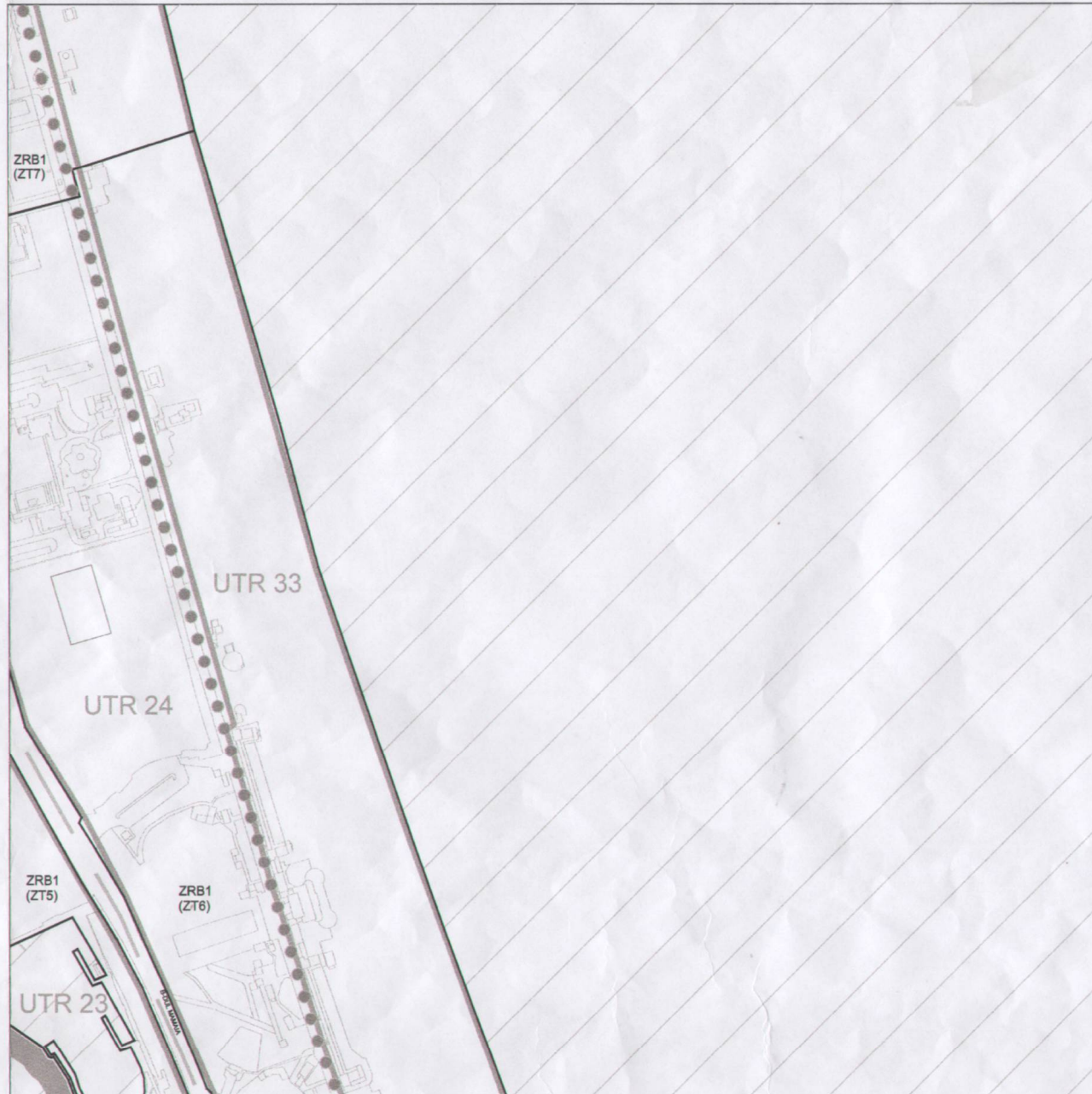
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

3		
5	6	7
9	10	11



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

3		
6	7	-
10	11	-



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	4	5
-	8	9
-	12	13

PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEXE REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIȚI
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelelor de reglementare

4	5	6
8	9	10
12	13	14



LACUL SUTGIHIOL

LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX RESIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ==== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ==== Limita unităților teritoriale de referință
- ==== Limita subzonelor de reglementare

5	6	7
9	10	11
13	14	15



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

6	7	-
10	11	-
14	15	16



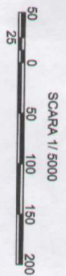
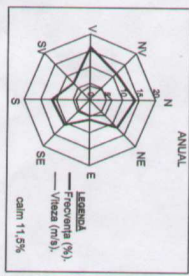
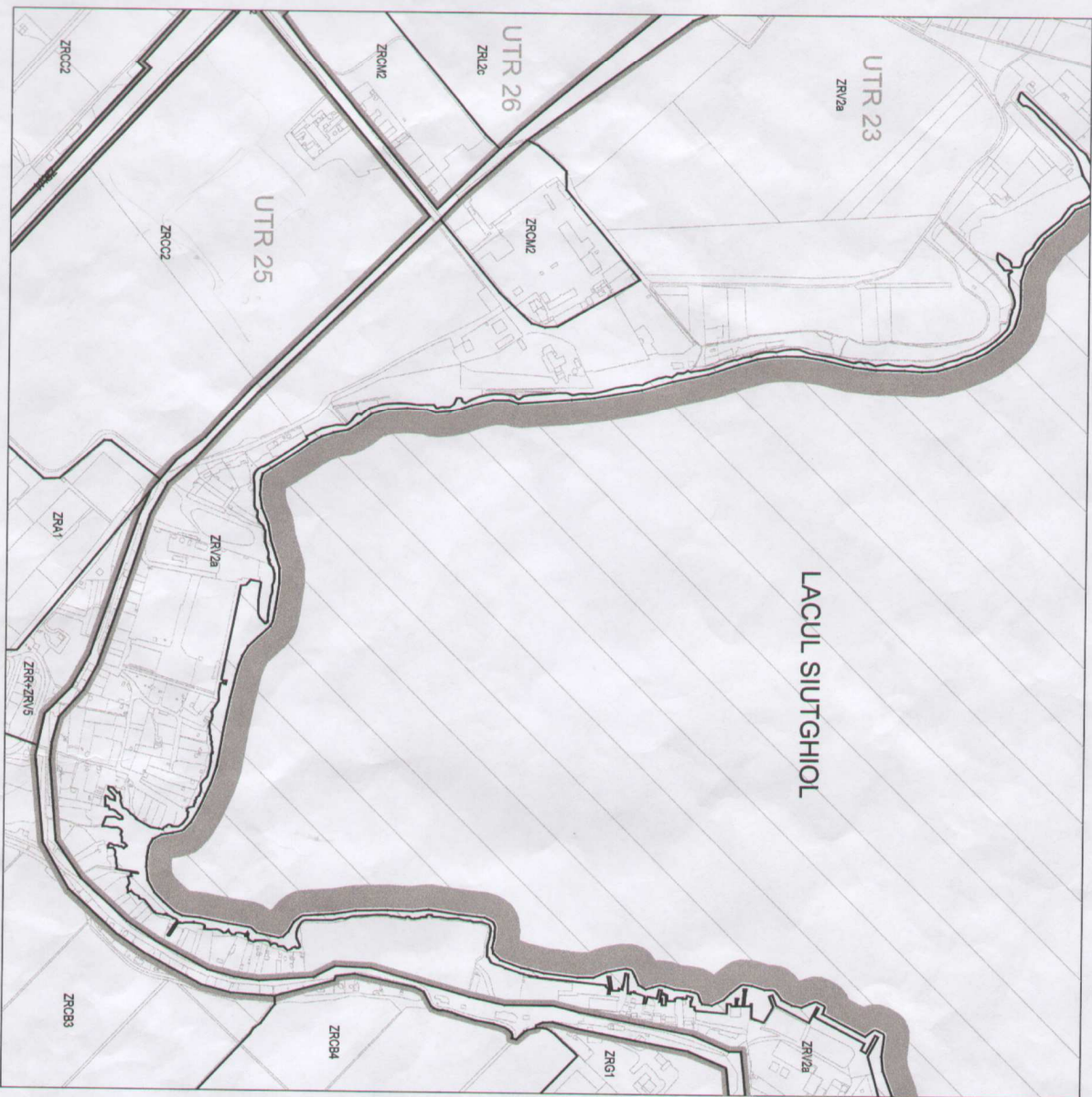
LEGENDA

- ZRC - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX RESIDENTIAL
- ZRF - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL - ZONA DE LOCUIT
- ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV - ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Linia teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ==== Linia teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ==== Linia unităților teritoriale de referință
- ==== Linia subzonelor de reglementare

-	8	9
-	12	13
-	-	18



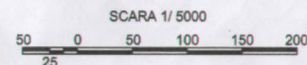
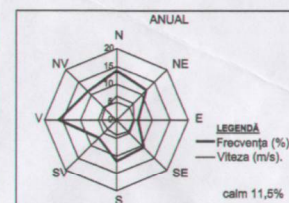
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA SPAȚIILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ==== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ==== Limita unităților teritoriale de referință
- ==== Limita subzonelor de reglementare

9	10	11
13	14	15
18	19	20



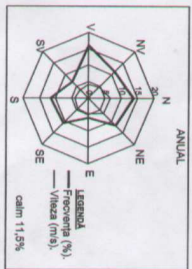
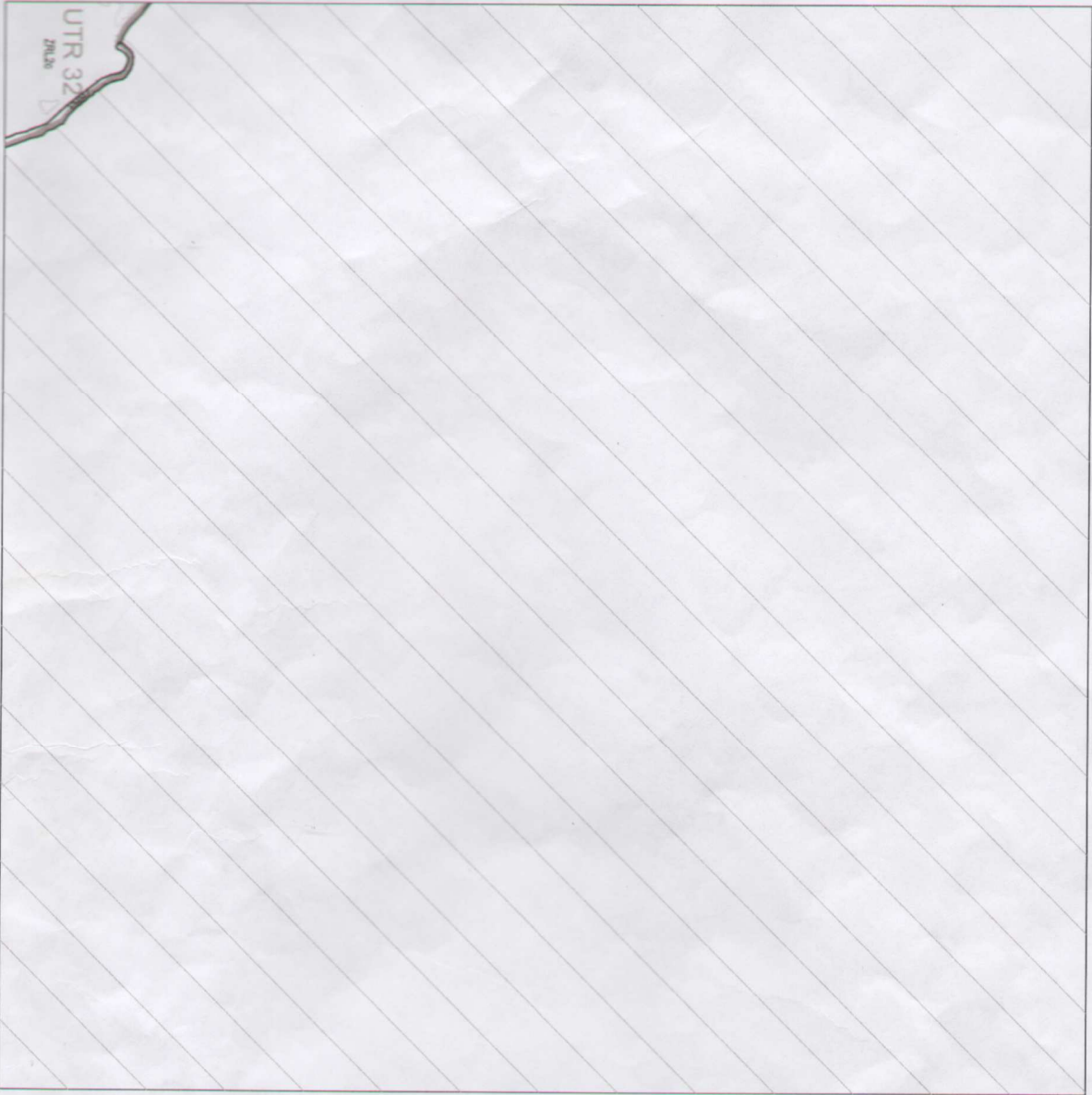
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare
- Limita orientativă a zonei de 300 m. conform prevederilor Legii 597/2001

11	-	-
15	16	17
20	21	22



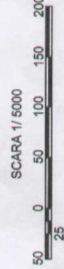
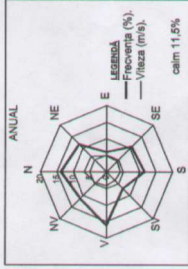
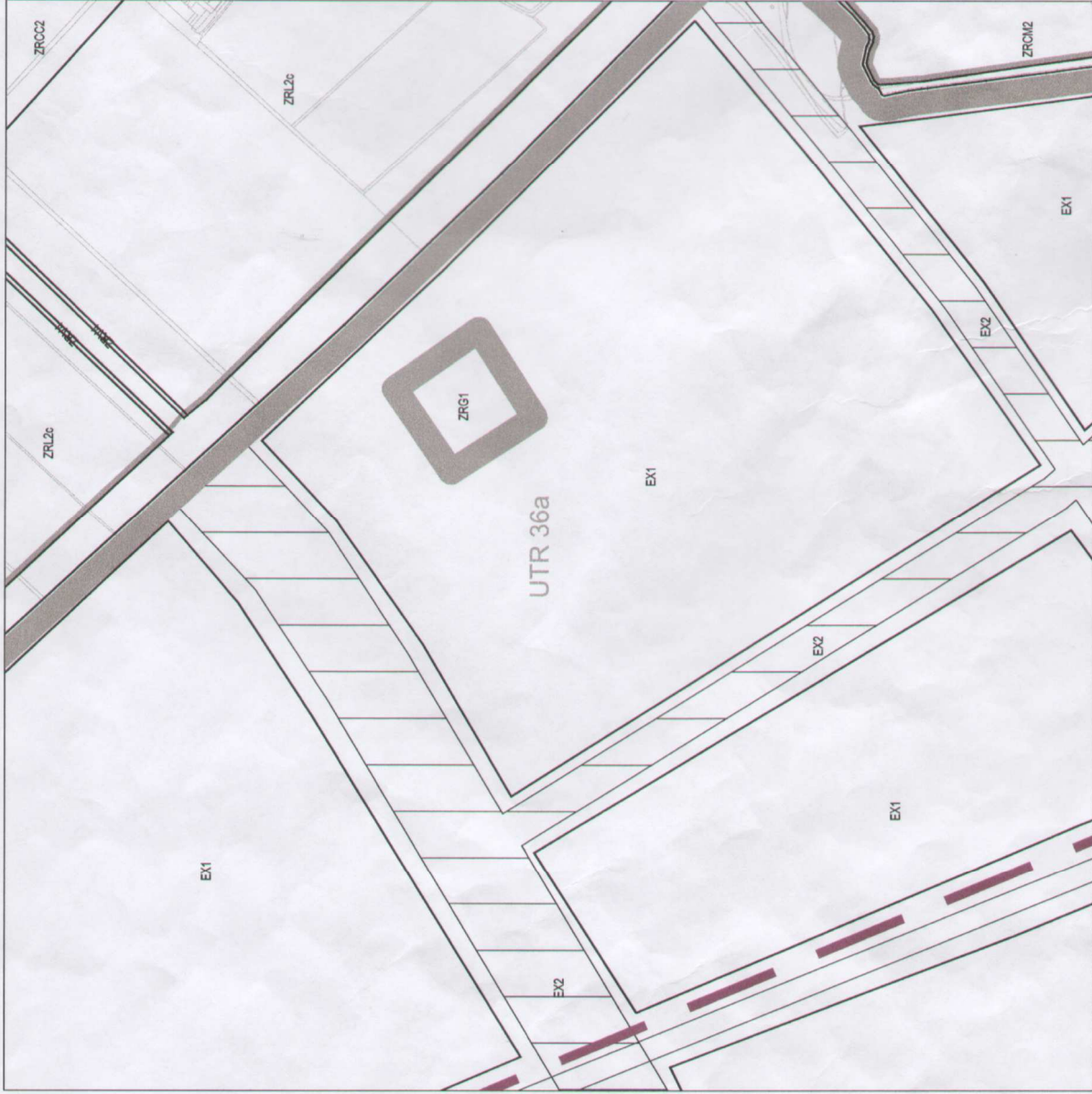
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc mai susculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	-	-
16	17	-
21	22	-



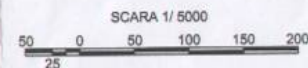
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	13	14
-	18	19
-	23	24



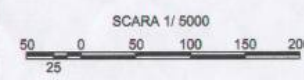
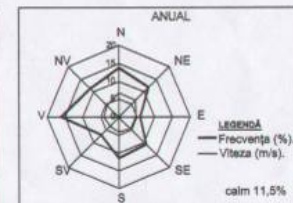
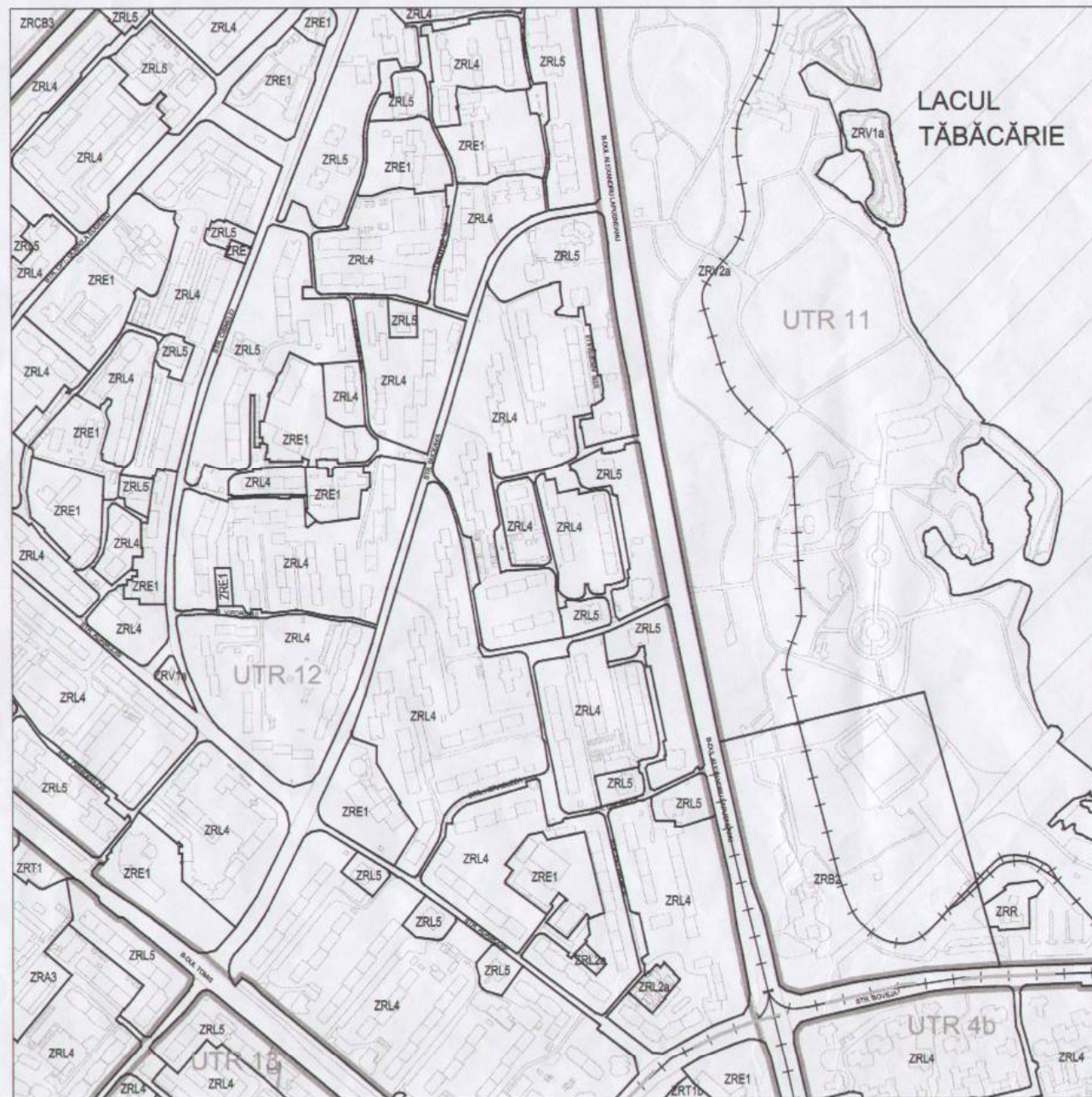
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ===== Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare

9	14	15
13	19	20
18	24	25



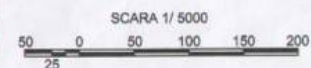
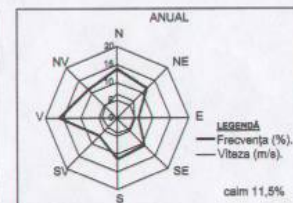
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

14	15	16
19	20	21
24	25	26



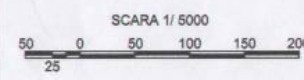
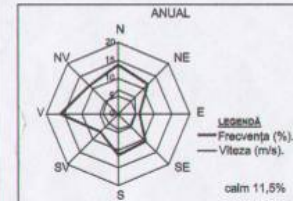
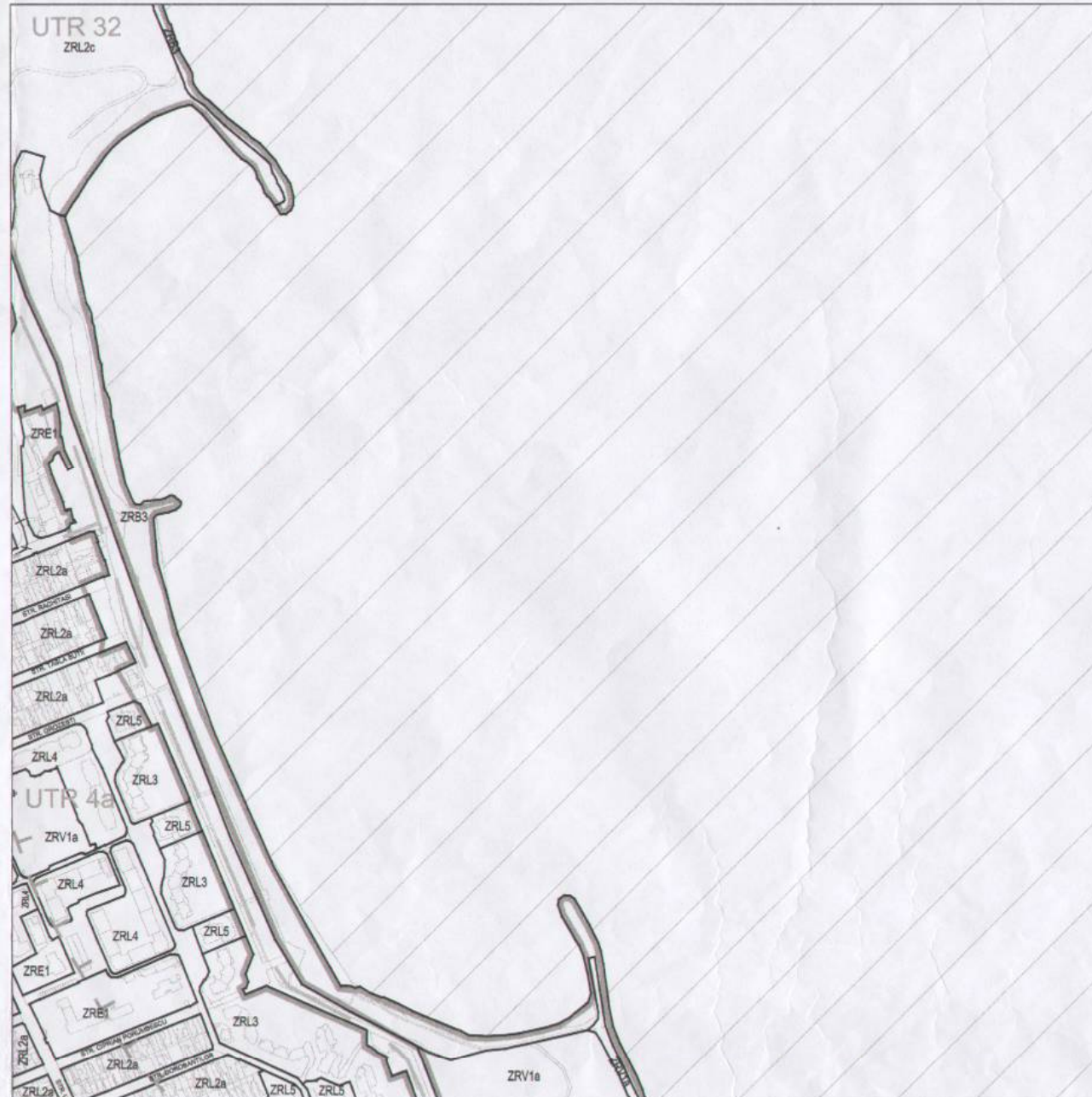
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare
- Limita orientativă a zonei de 300 m. conform prevederilor Legii 597/2001

15	16	17
20	21	22
25	26	27



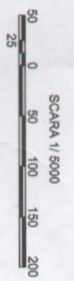
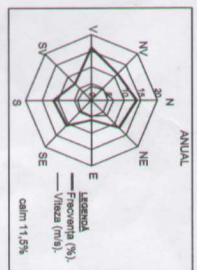
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare
- Limita orientativă a zonei de 300 m. conform prevederilor Legii 597/2001

16	17	-
21	22	-
26	27	-



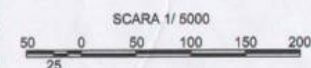
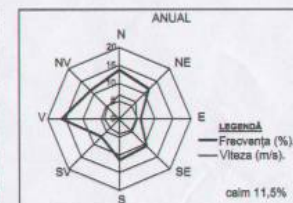
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA DE ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	18	19
-	23	24
-	28	29



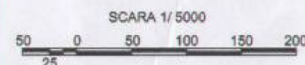
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ===== Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare

18	19	20
23	24	25
28	29	30



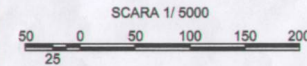
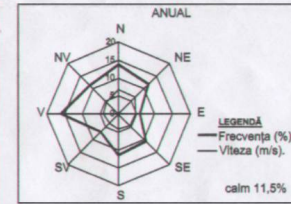
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

19	20	21
24	25	26
29	30	31



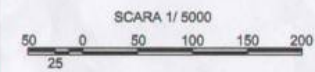
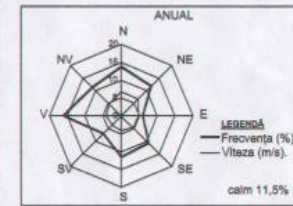
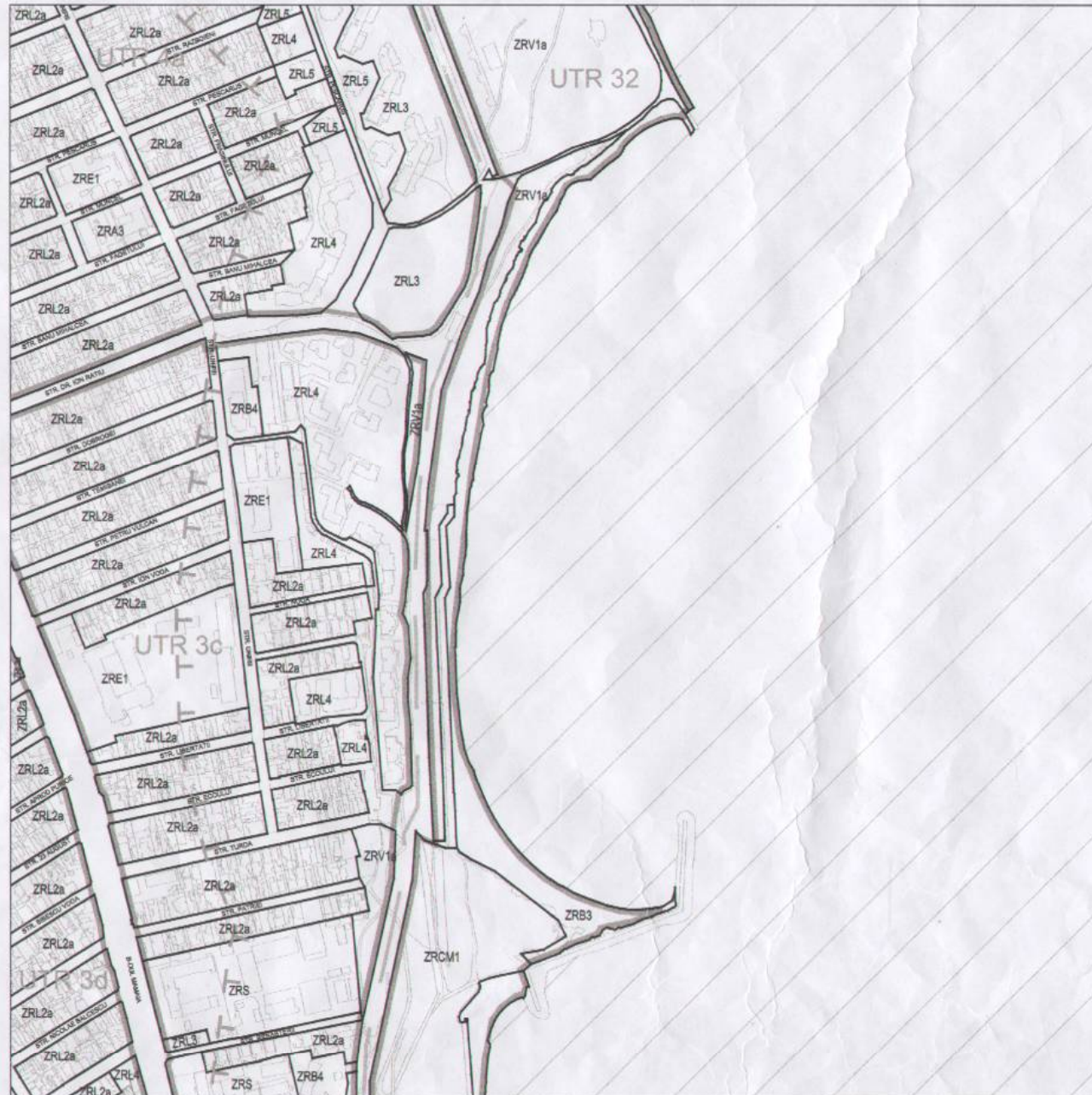
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

20	21	22
25	26	27
30	31	32



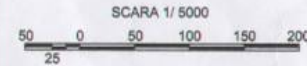
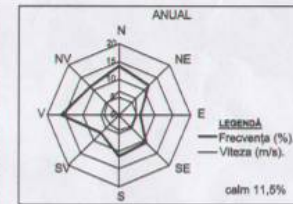
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ===== Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare
- Limita orientativă a zonei de 300 m. conform prevederilor Legii 597/2001

21	22	-
26	27	-
31	32	-



LEGENDA

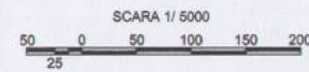
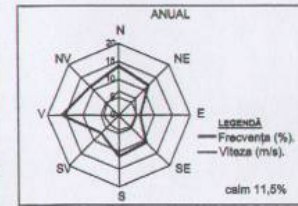
- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majuscula de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	23	24
-	28	29
35	36	37

23	24
28	29
34	35



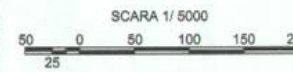
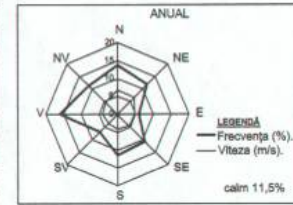
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

23	24	25
28	29	30
36	37	38



LEGENDA

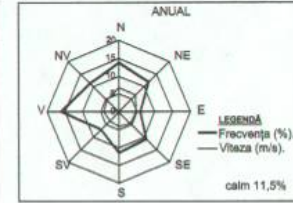
- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

25	26	27
30	31	32
38	39	40

Handwritten notes: 30 31 32, 37 38 39



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

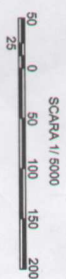
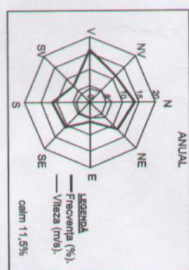
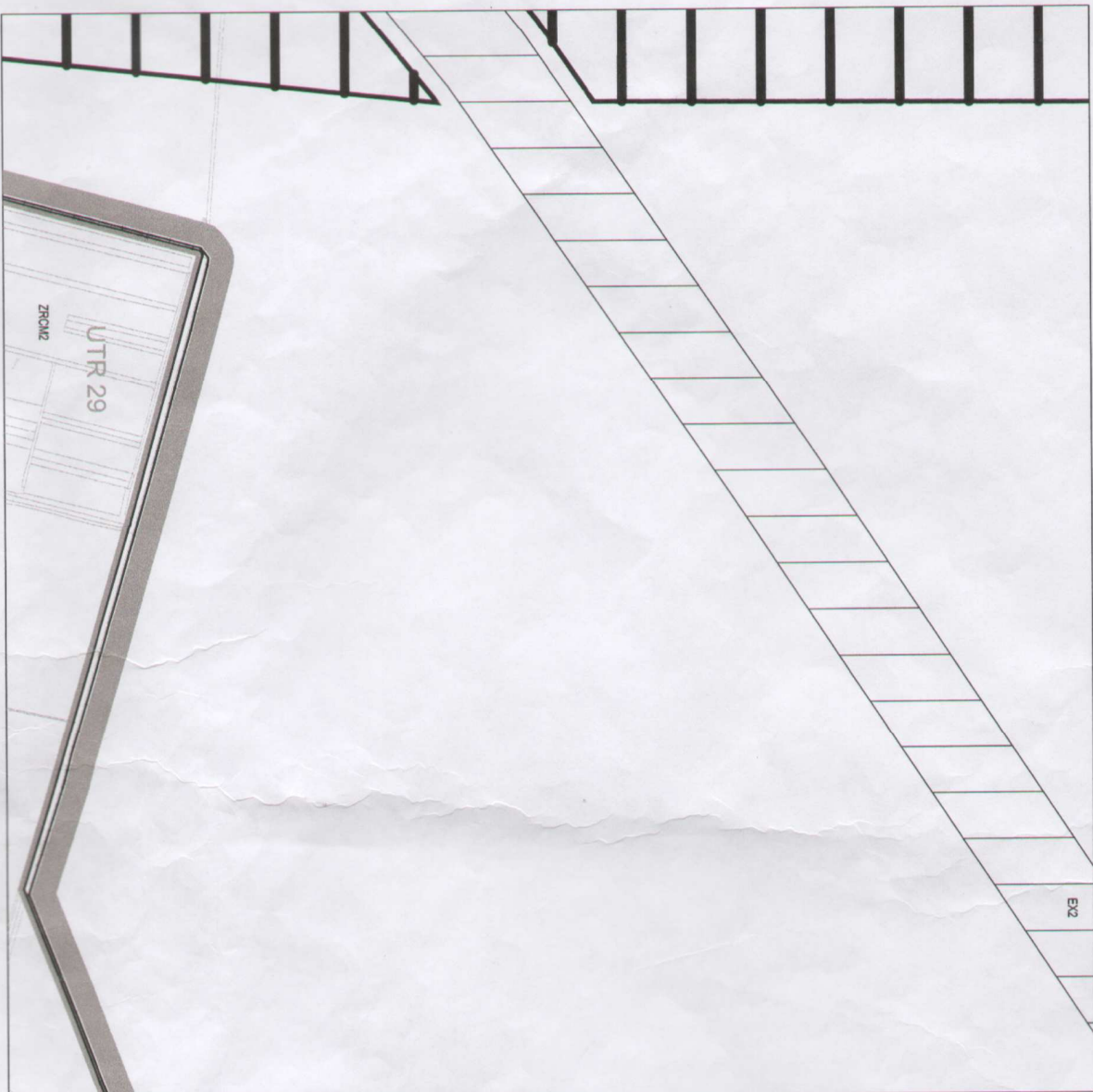
NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare
- Limita orientativă a zonei de 300 m. conform prevederilor Legii 597/2001

26	27	-
31	32	-
39	40	41

Handwritten notes and a small grid:

26	27	-
31	32	-
39	40	41



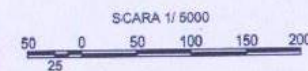
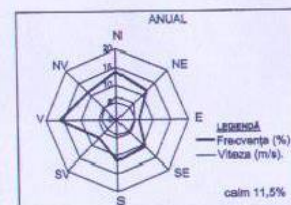
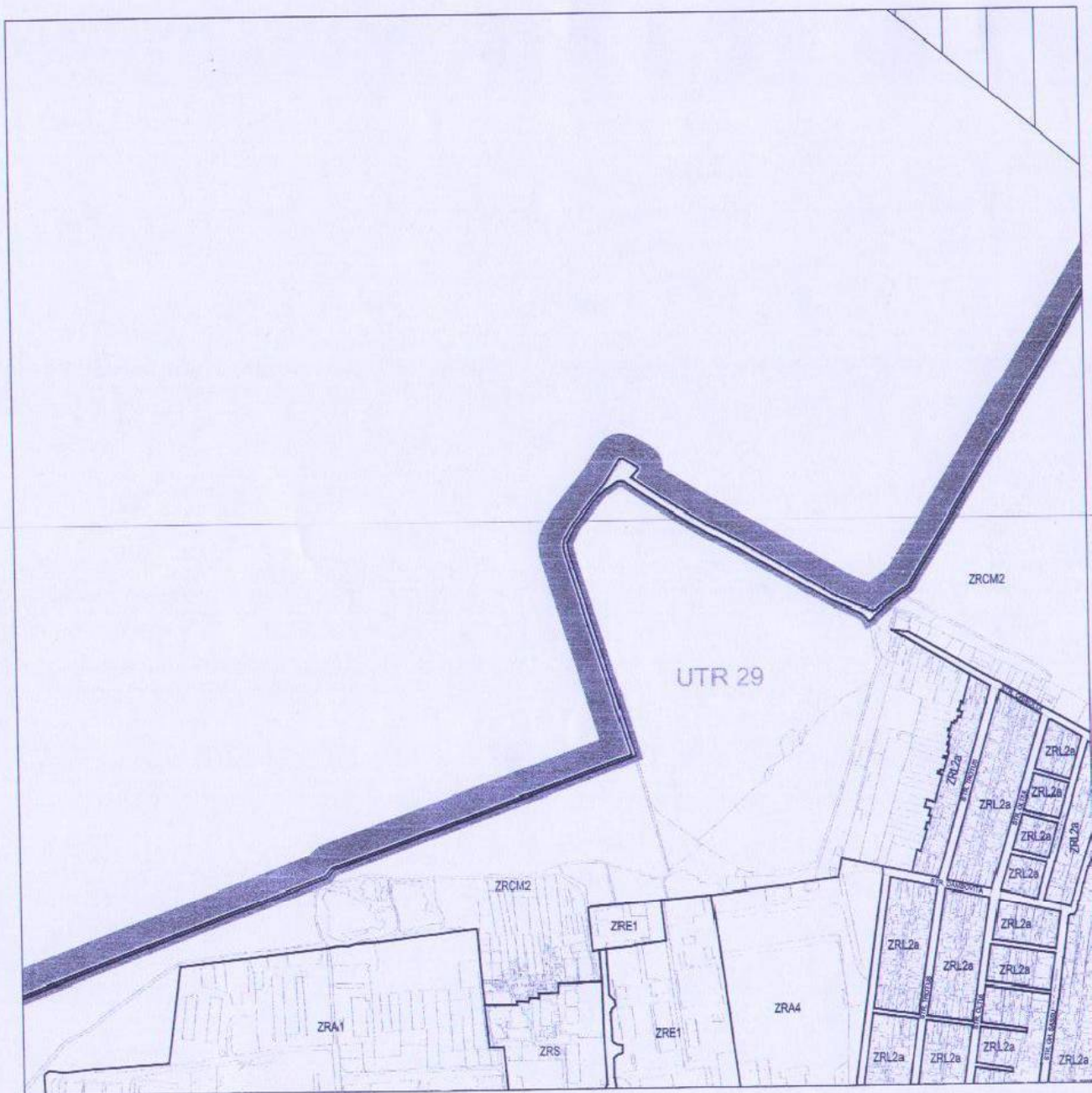
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX RESIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Linția teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Linția teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Linția unităților teritoriale de referință
- Linția subzonei de reglementare

-	-	-
-	3334	-
41	42	43



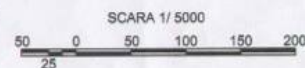
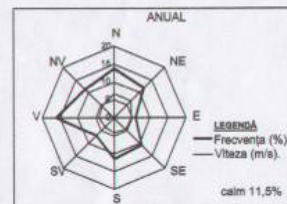
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majuscula de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	-	28
33	34	35
42	43	44



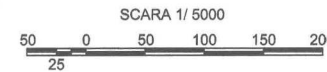
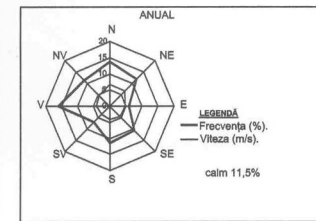
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

28	29	30
35	36	37
44	45	46



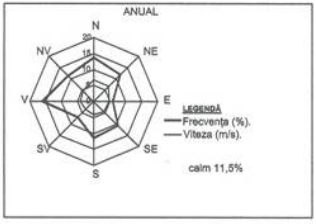
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

29	30	31
36	37	38
45	46	47



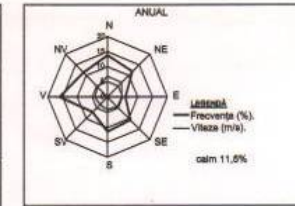
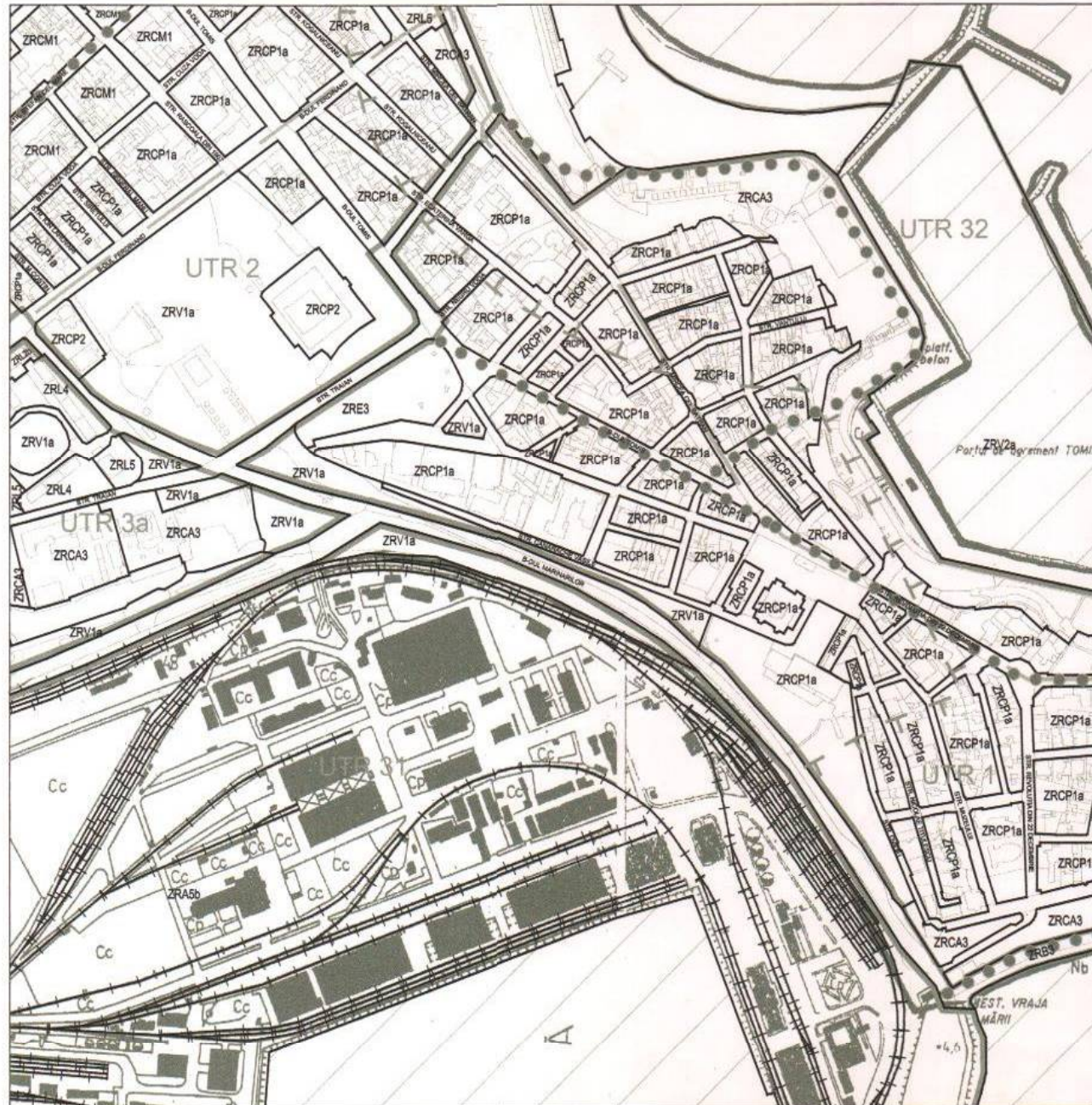
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majuscula de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

30	31	32
37	38	39
46	47	48



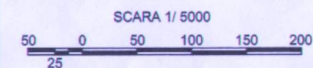
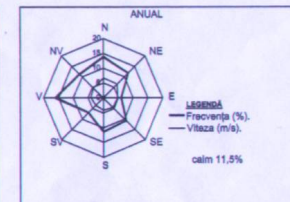
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CŪLTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare
- Limita orientativă a zonei de 300 m. conform prevederilor Legii 597/2001

31	32	-
38	39	40
47	48	49



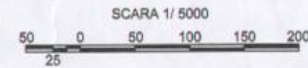
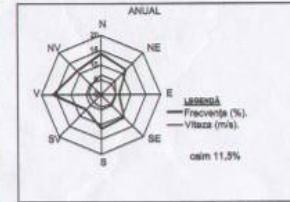
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

32	-	-
39	40	-
48	49	-



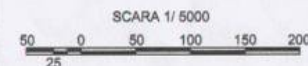
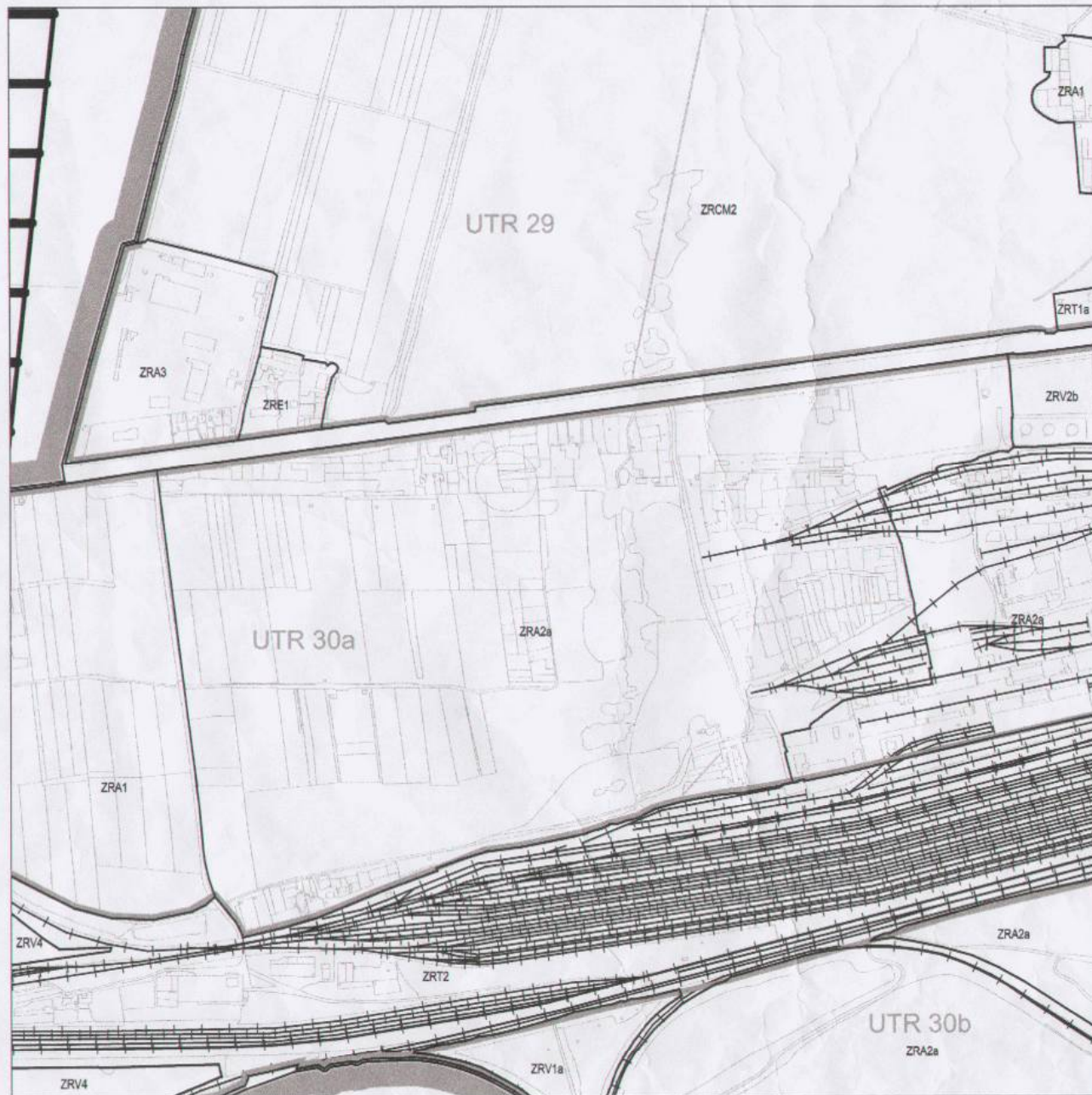
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	-	33
-	41	42
-	50	51



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

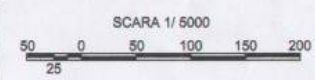
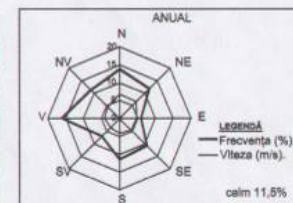
- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare

-	34	35
41	43	44
50	52	53

42.

33	34	35
42	43	44
51	52	53

DUBLAT



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

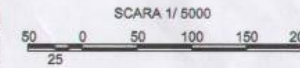
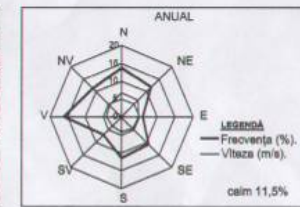
NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare

34	35	36
43	44	45
52	53	54

Handwritten notes: 33 34 35, 42 43 44, 51 52 53.

Planșă 43. 44



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

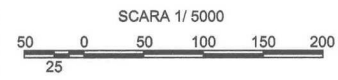
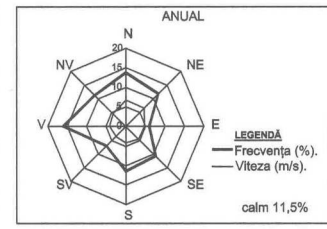
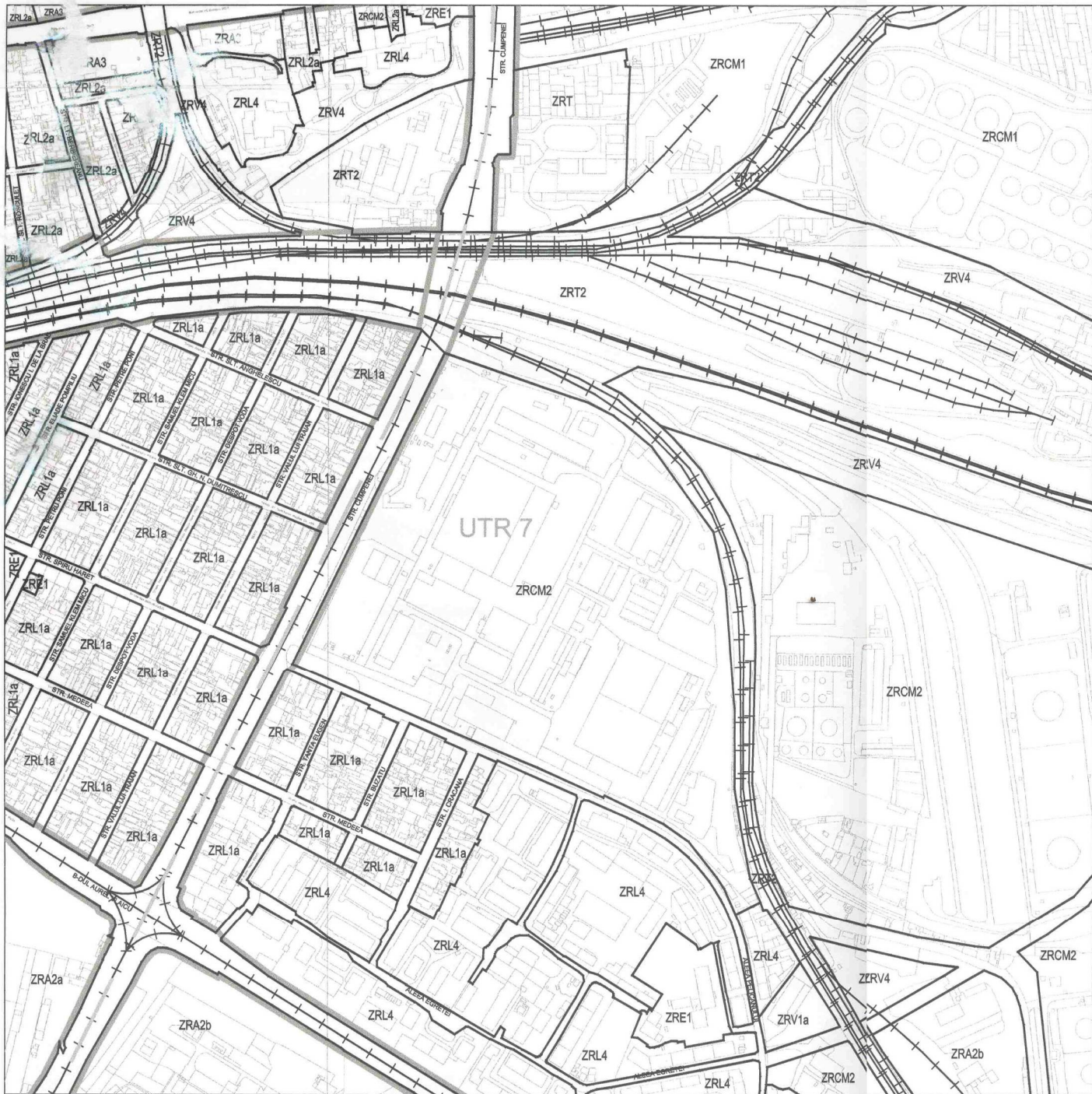
NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

Planșă 64 din 45.

35	36	37
44	45	46
53	54	55

34	35	36
43	44	45
52	53	54



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

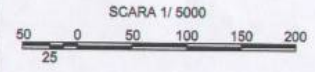
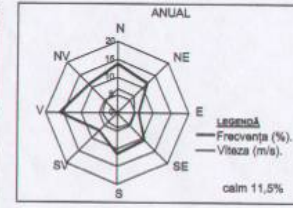
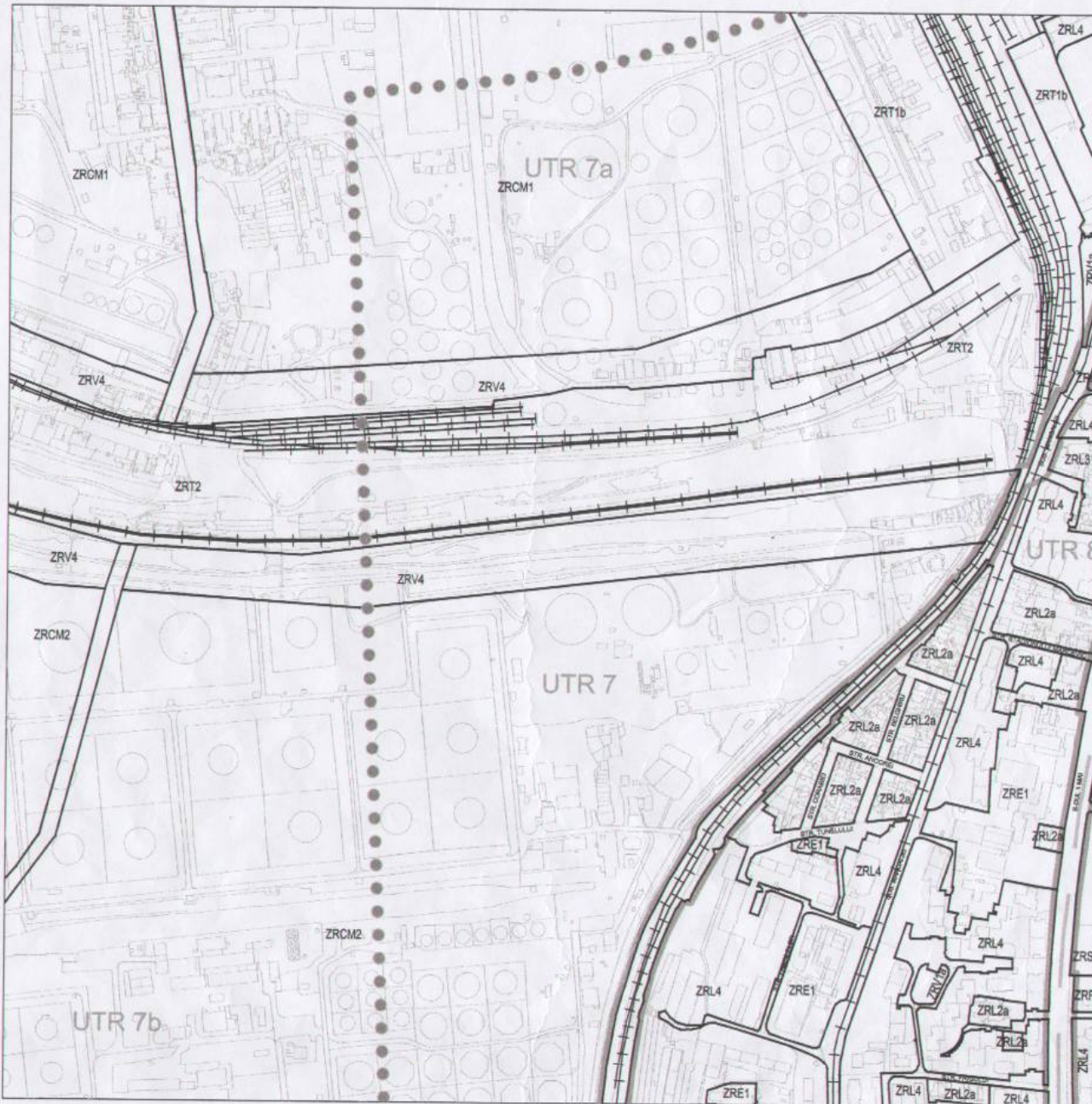
- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

Handwritten notes and a grid:

35	36	37
44	47	46
53	54	55

ESTE AŢI CARTEA NV 46.
45

36	37	38
45	46	47
54	55	56



LEGENDA

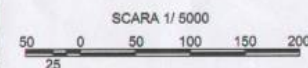
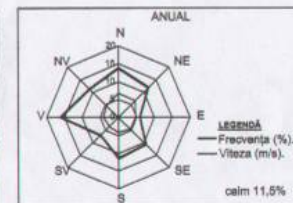
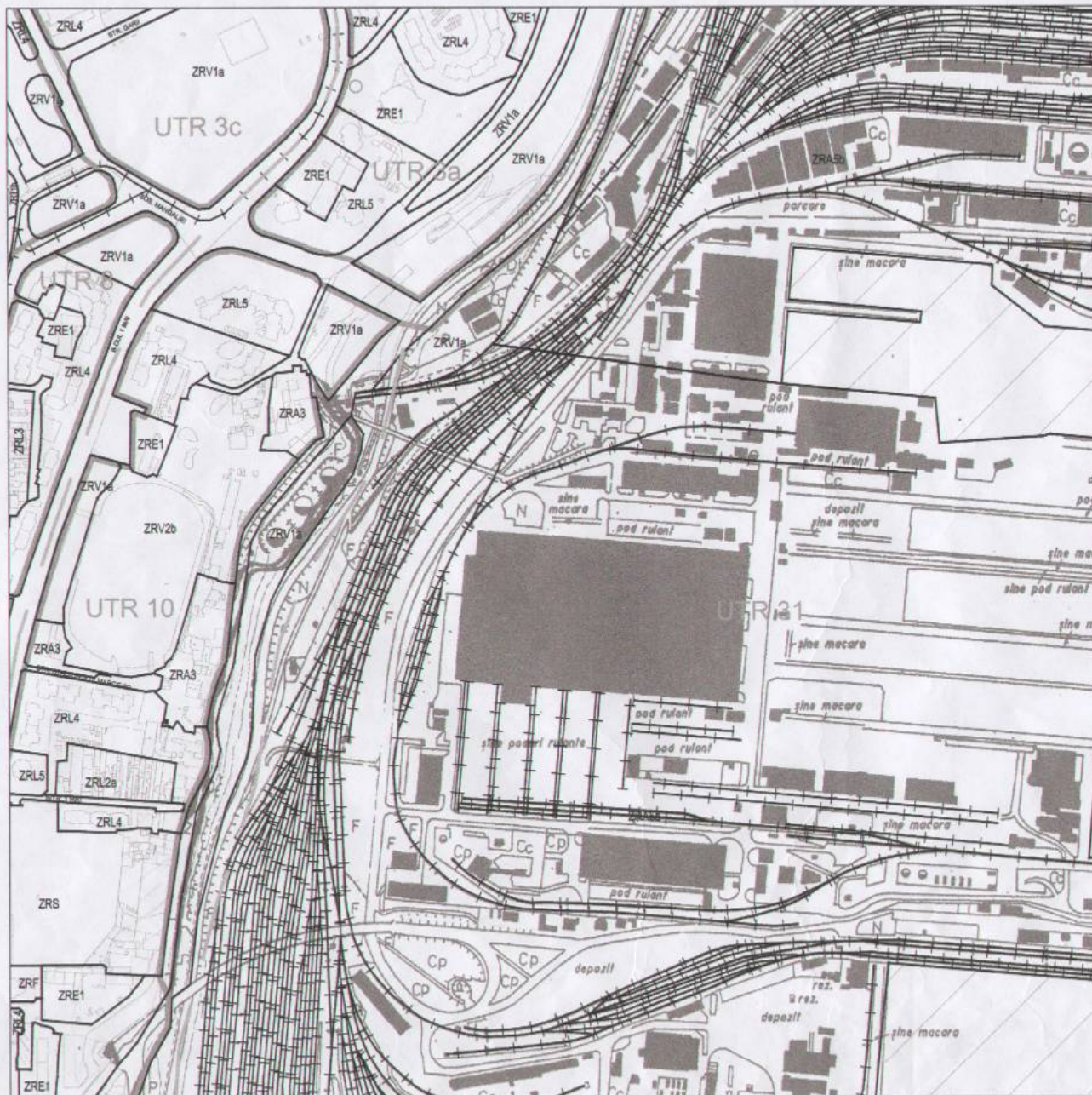
- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ==== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ==== Limita unităților teritoriale de referință
- ==== Limita subzonelor de reglementare

37	38	39
46	47	48
55	56	57

36 37 38
45 46 47
54 55 56
Canal 46
m 47



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

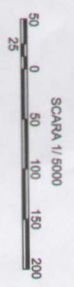
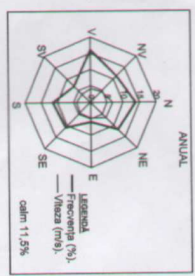
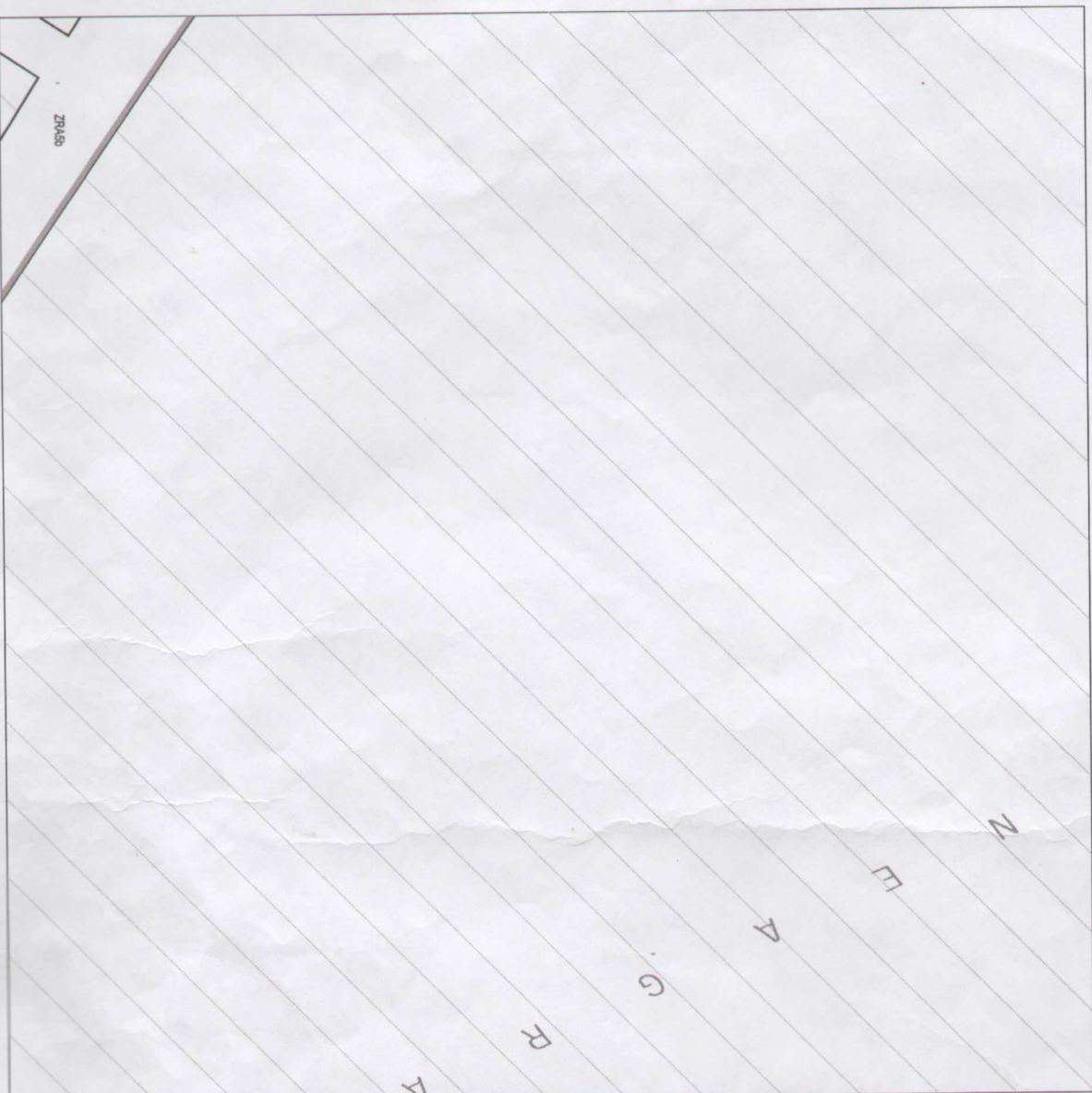
NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ==== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ==== Limita unităților teritoriale de referință
- ==== Limita subzonelor de reglementare

38	39	40
47	48	49
56	57	58

Caroul 47 m 48

37	38	39
46	47	48
55	56	57



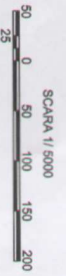
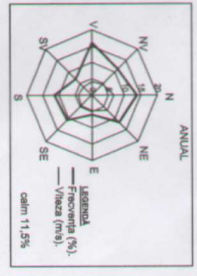
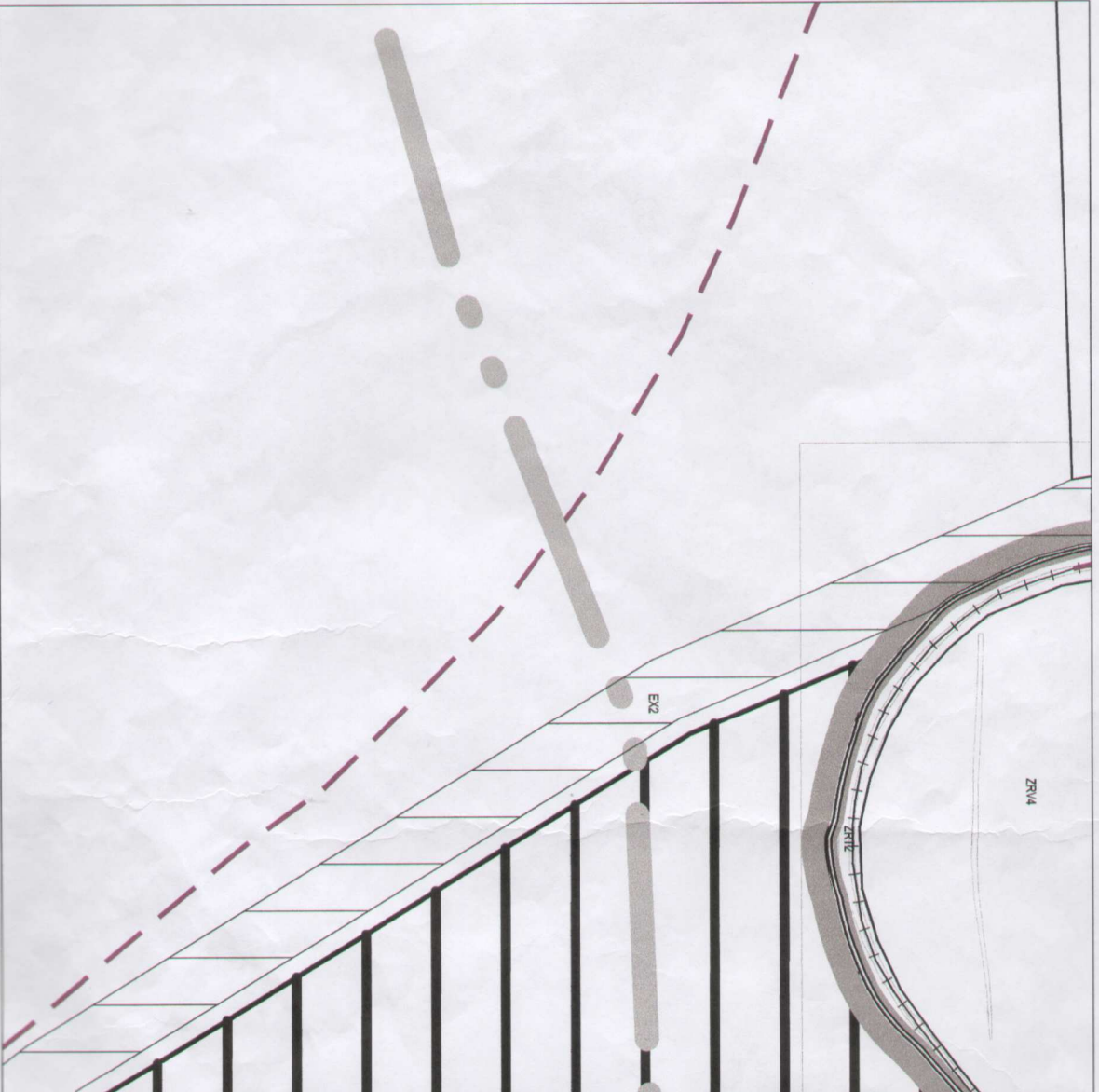
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRA- ZONA DE LOCUIT
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc meșurile de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ==== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ==== Limita unităților teritoriale de referință
- ==== Limita subzonelor de reglementare

39	40	-
48	49	-
57	58	-



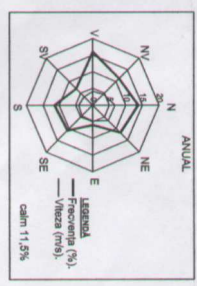
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

-	41	42
-	50	51
-	-	-



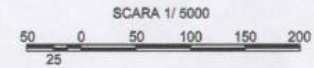
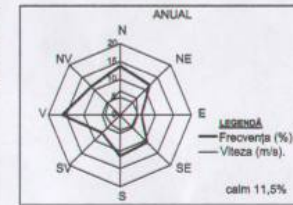
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILIAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

42	43	44
51	52	53
-	-	59



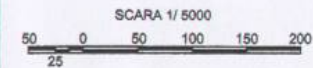
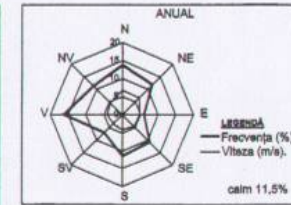
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

43	44	45
52	53	54
-	59	60



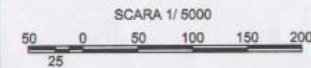
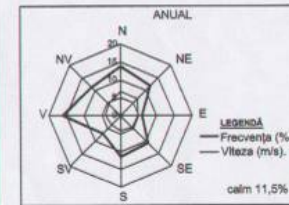
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ===== Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare

44	45	46
53	54	55
59	60	61



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

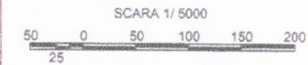
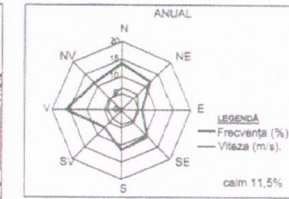
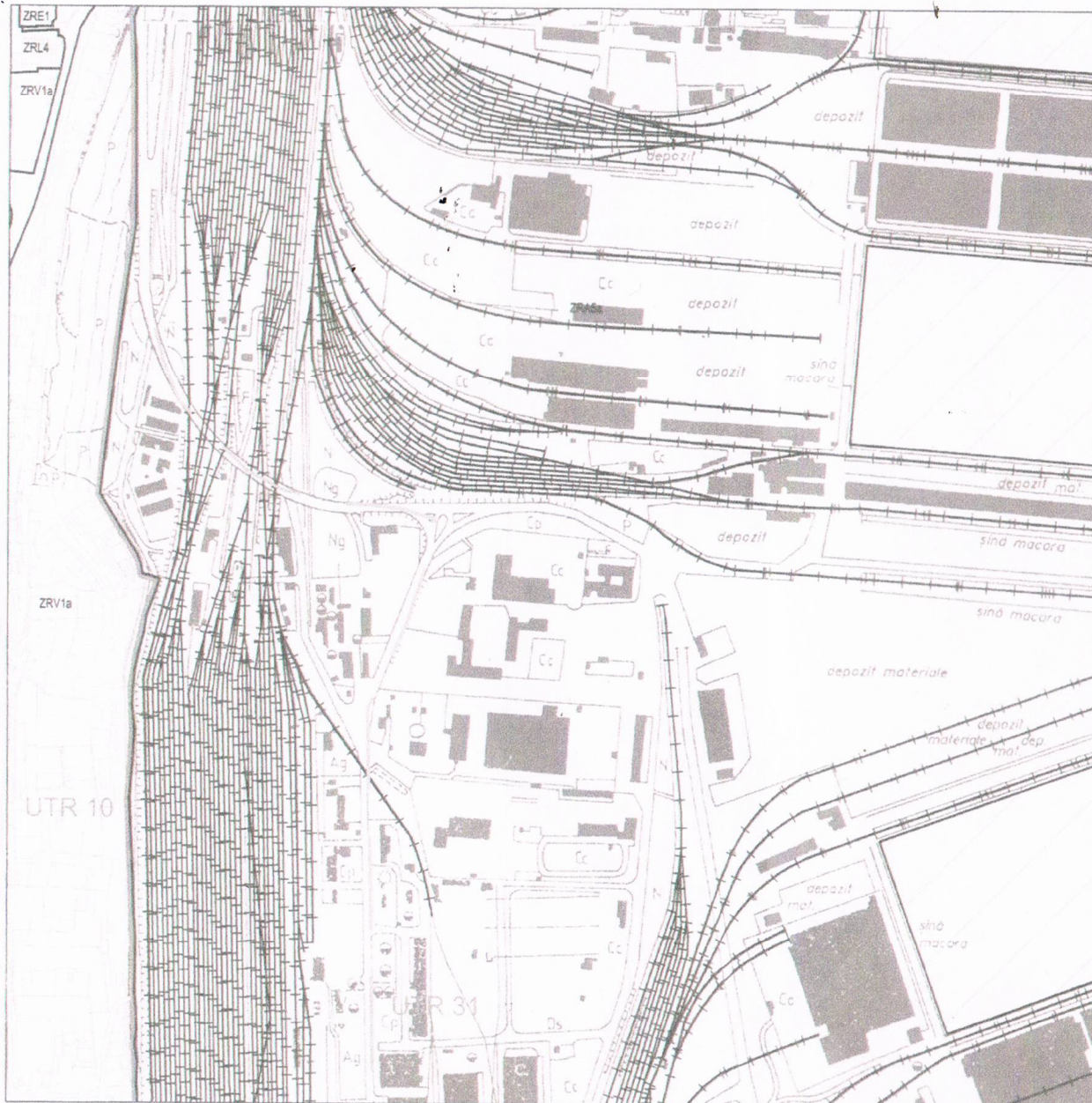
NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

45	46	47
54	55	56
60	61	62

PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER
COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN
EXTRAVILAN

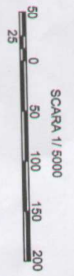
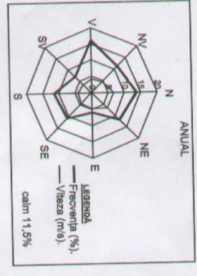
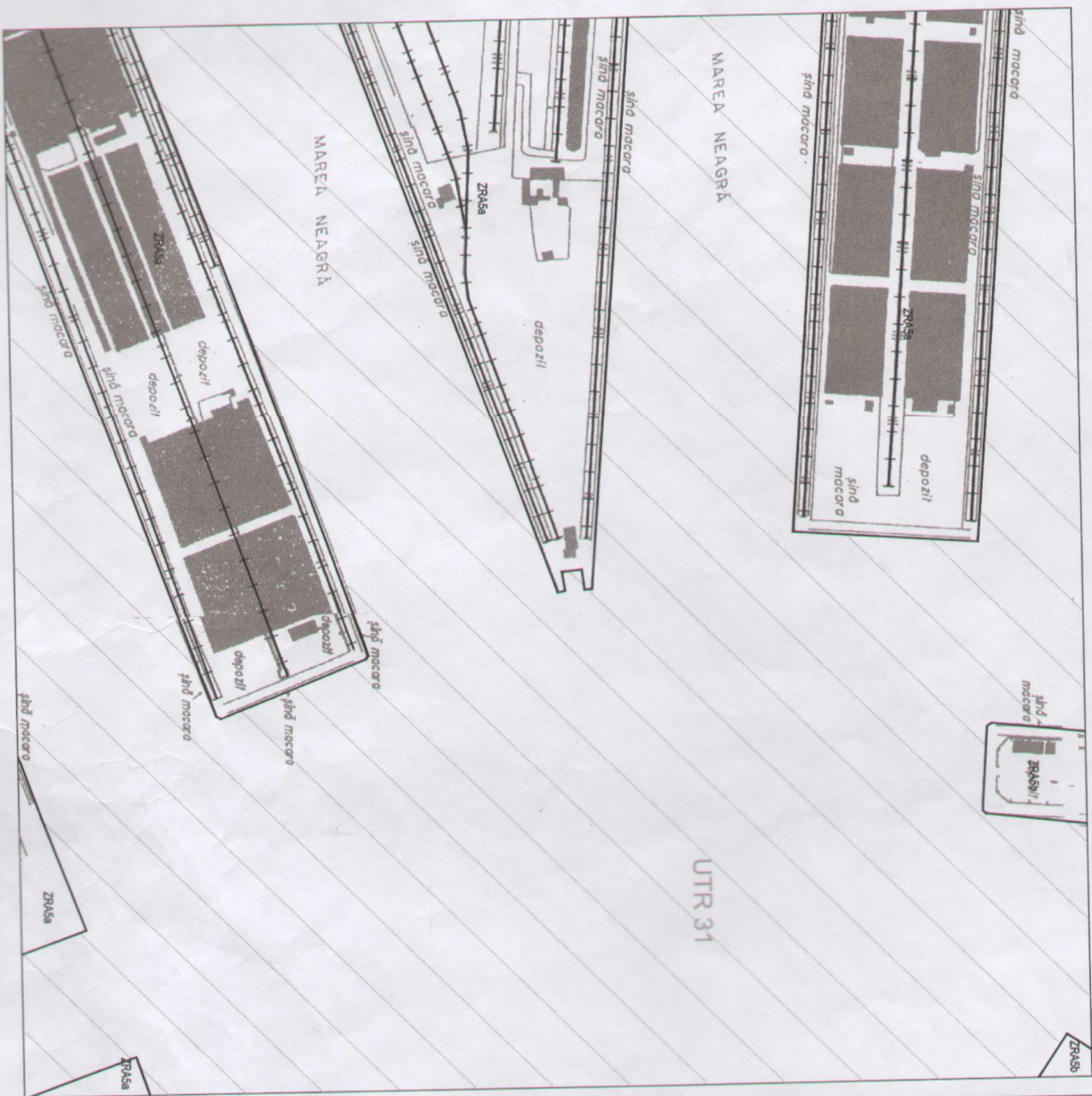
NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicele de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

46	47	48
55	56	57
61	62	63

PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



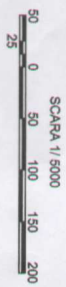
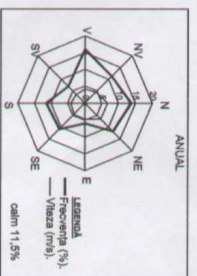
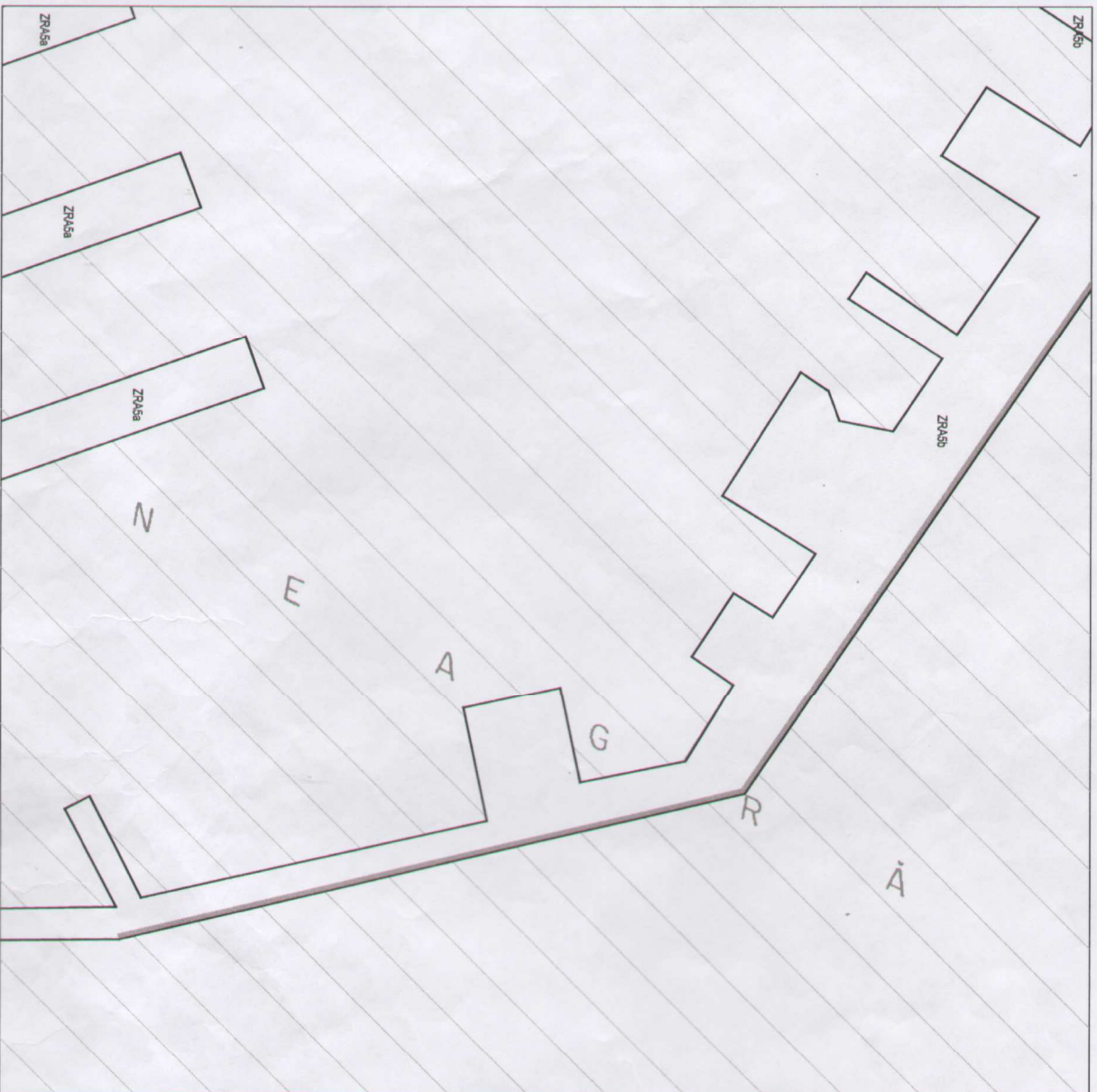
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILIAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----

47	48	49
56	57	58
62	63	64



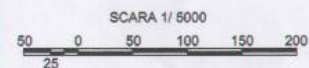
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzoneelor de reglementare

48	49	-
57	58	-
63	64	-



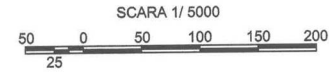
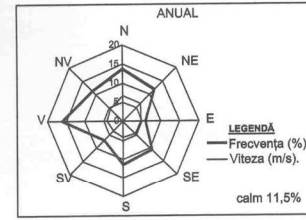
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

52	53	54
-	59	60
-	65	66



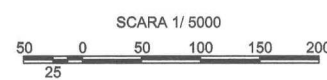
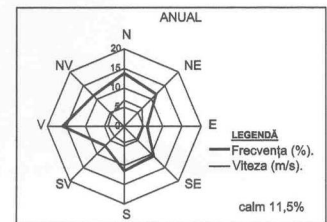
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

53	54	55
59	60	61
65	66	67



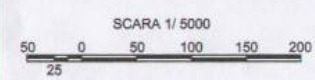
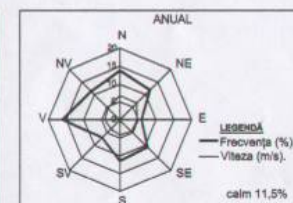
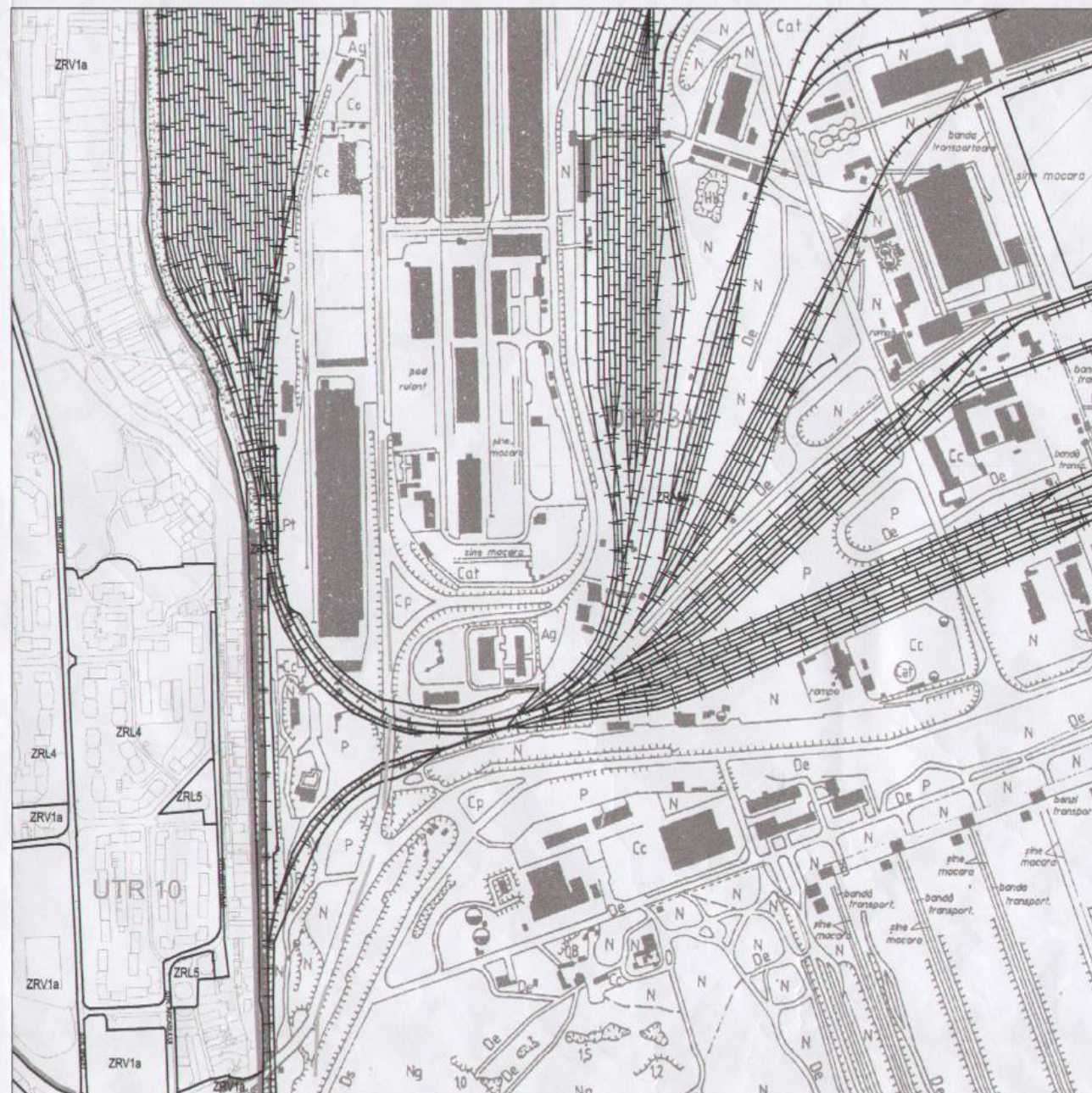
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majuscula de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- — — — — Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- — — — — Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- — — — — Limita unităților teritoriale de referință
- — — — — Limita subzonelor de reglementare

54	55	56
60	61	62
66	67	68



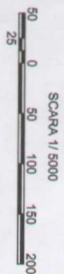
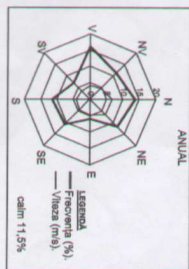
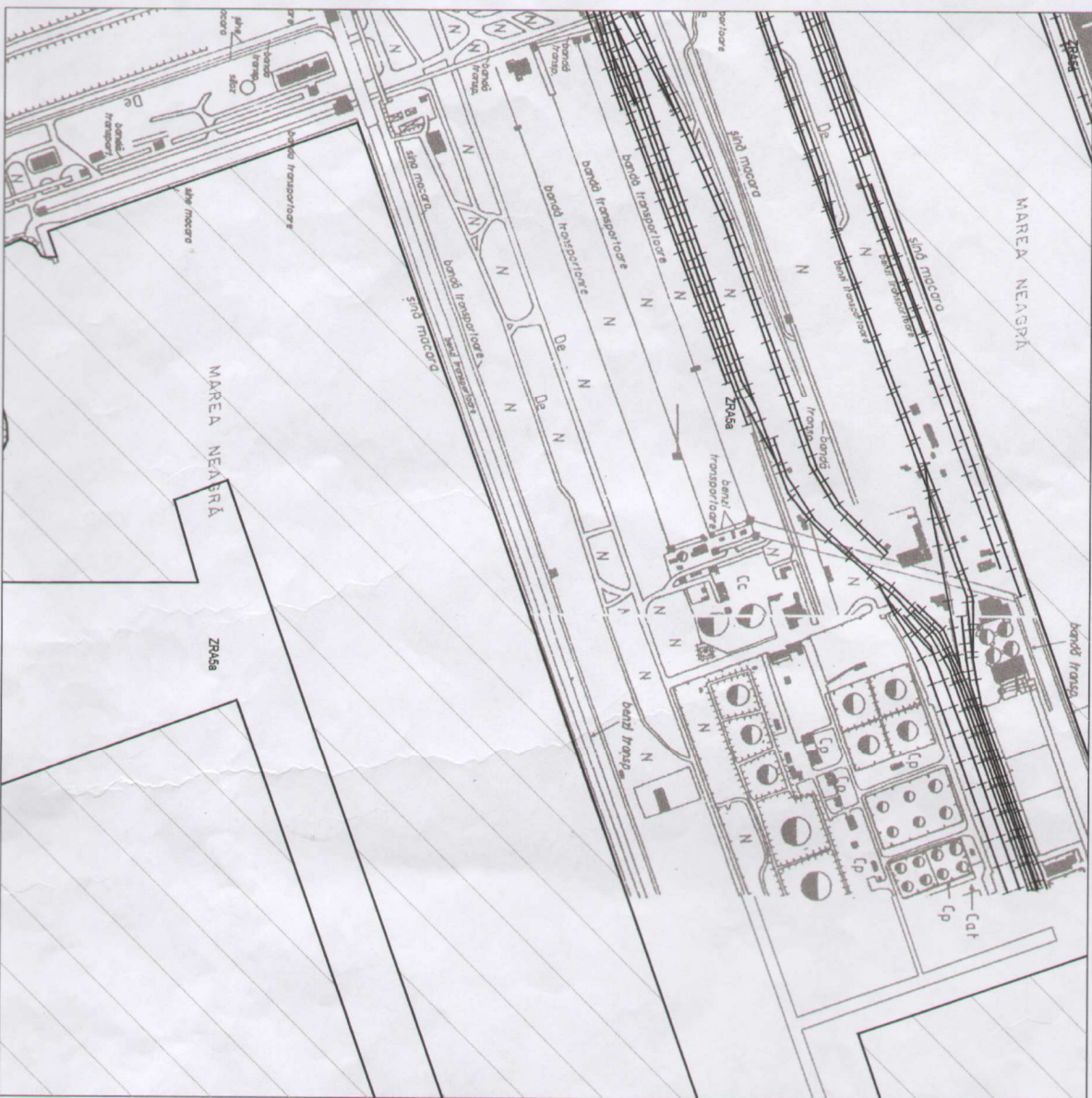
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare

55	56	57
61	62	63
67	68	69



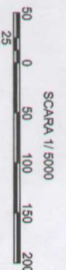
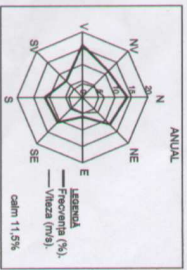
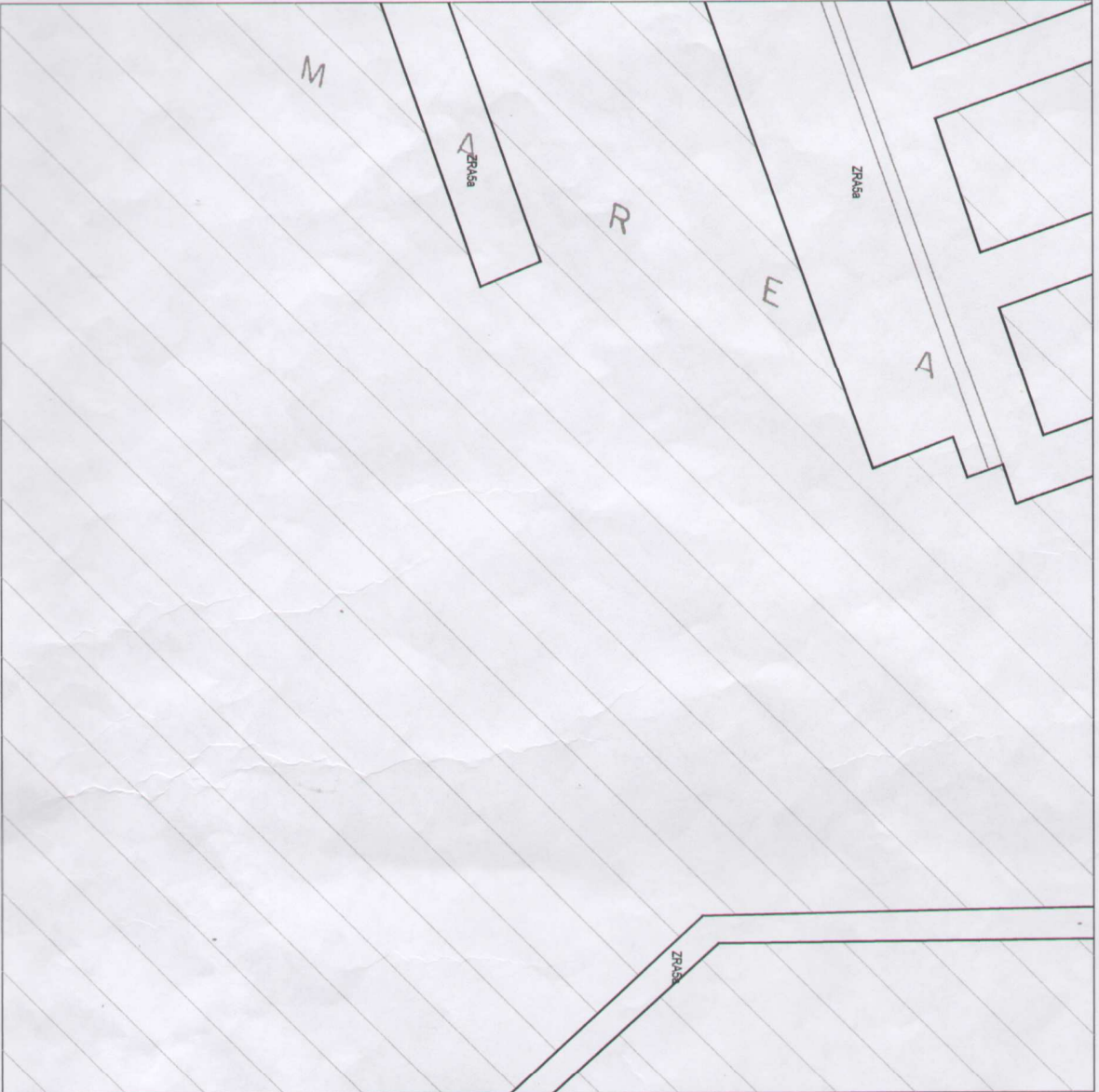
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

56	57	58
62	63	64
68	69	70



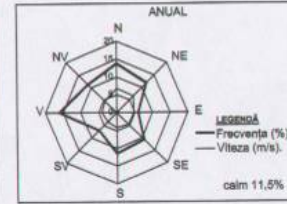
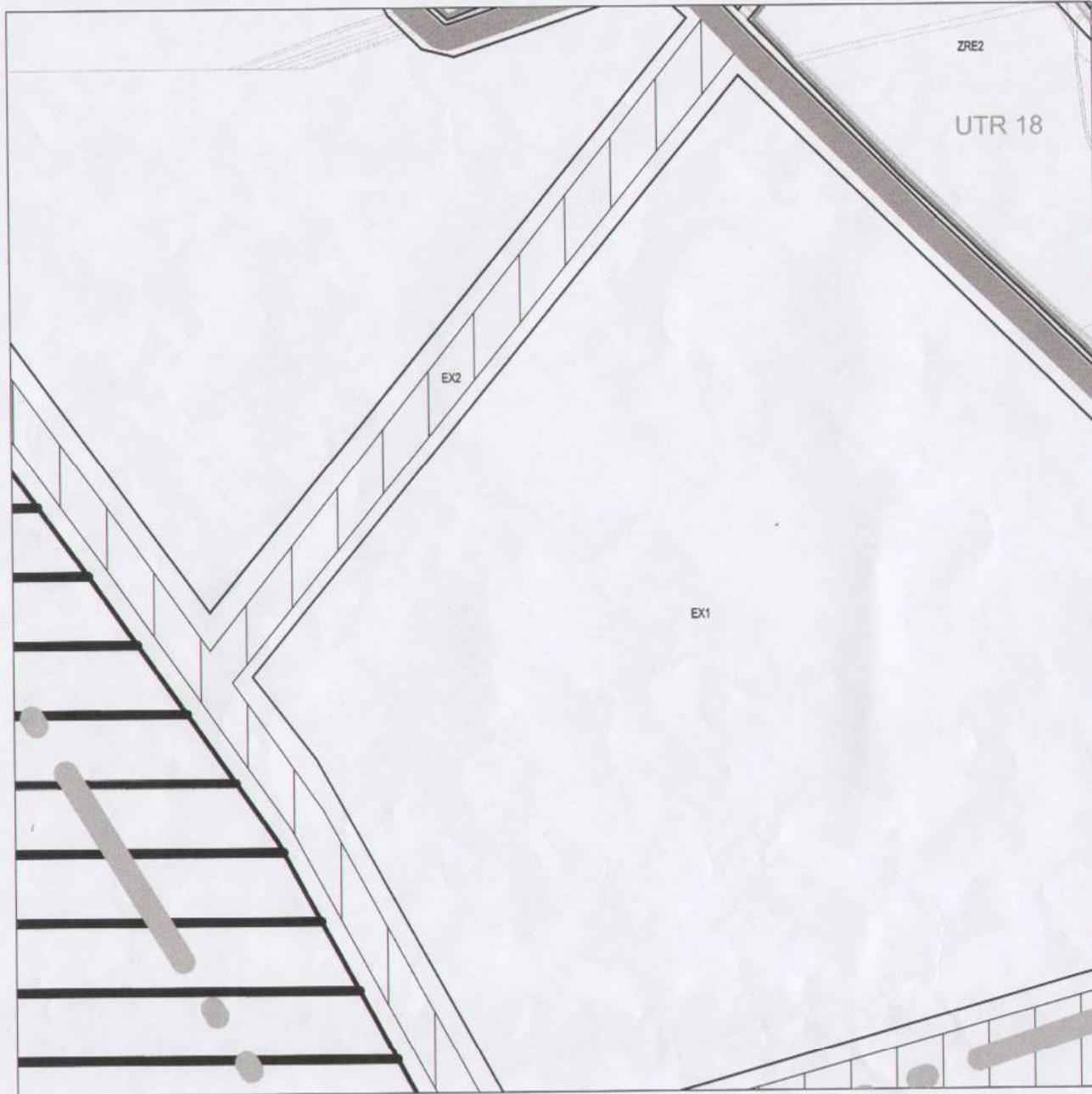
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRI- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literale care însoțesc mășusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

57	58	-
63	64	-
69	70	-



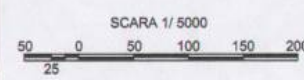
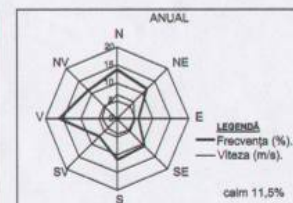
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- - - - - Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ==== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ==== Limita unităților teritoriale de referință
- ==== Limita subzonelor de reglementare

-	59	60
-	65	66
-	-	-



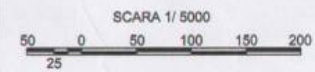
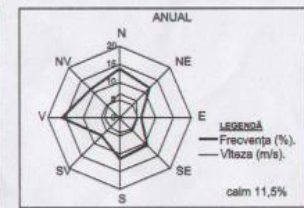
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

59	60	61
65	66	67
-	-	71



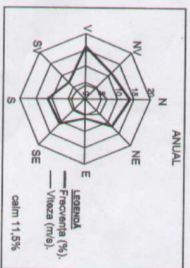
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ===== Limita unităților teritoriale de referință
- ===== Limita subzonelor de reglementare

60	61	62
66	67	68
-	71	72



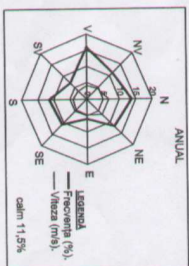
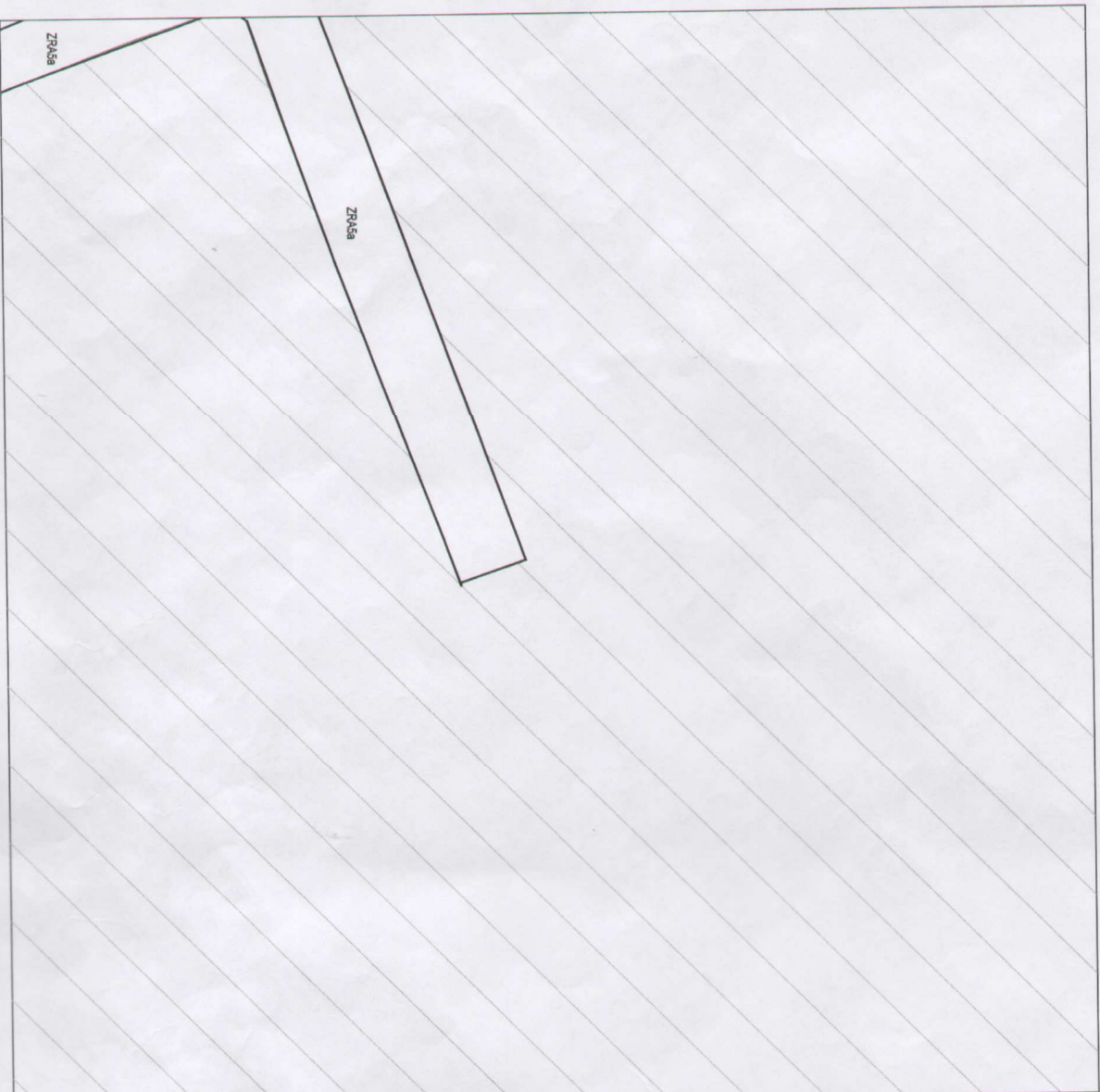
LEGENDA

- ZRC - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL - ZONA DE LOCUIT
- ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV - ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAUVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc mășcările de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- ==== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- ==== Limita unităților teritoriale de referință
- ==== Limita subzonelor de reglementare

61	62	63
67	68	69
71	72	73



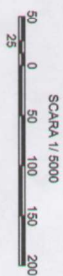
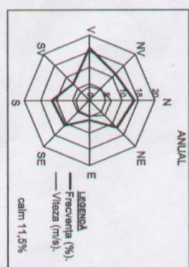
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

63	64	-
69	70	-
73	74	-



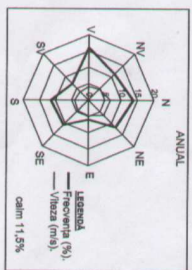
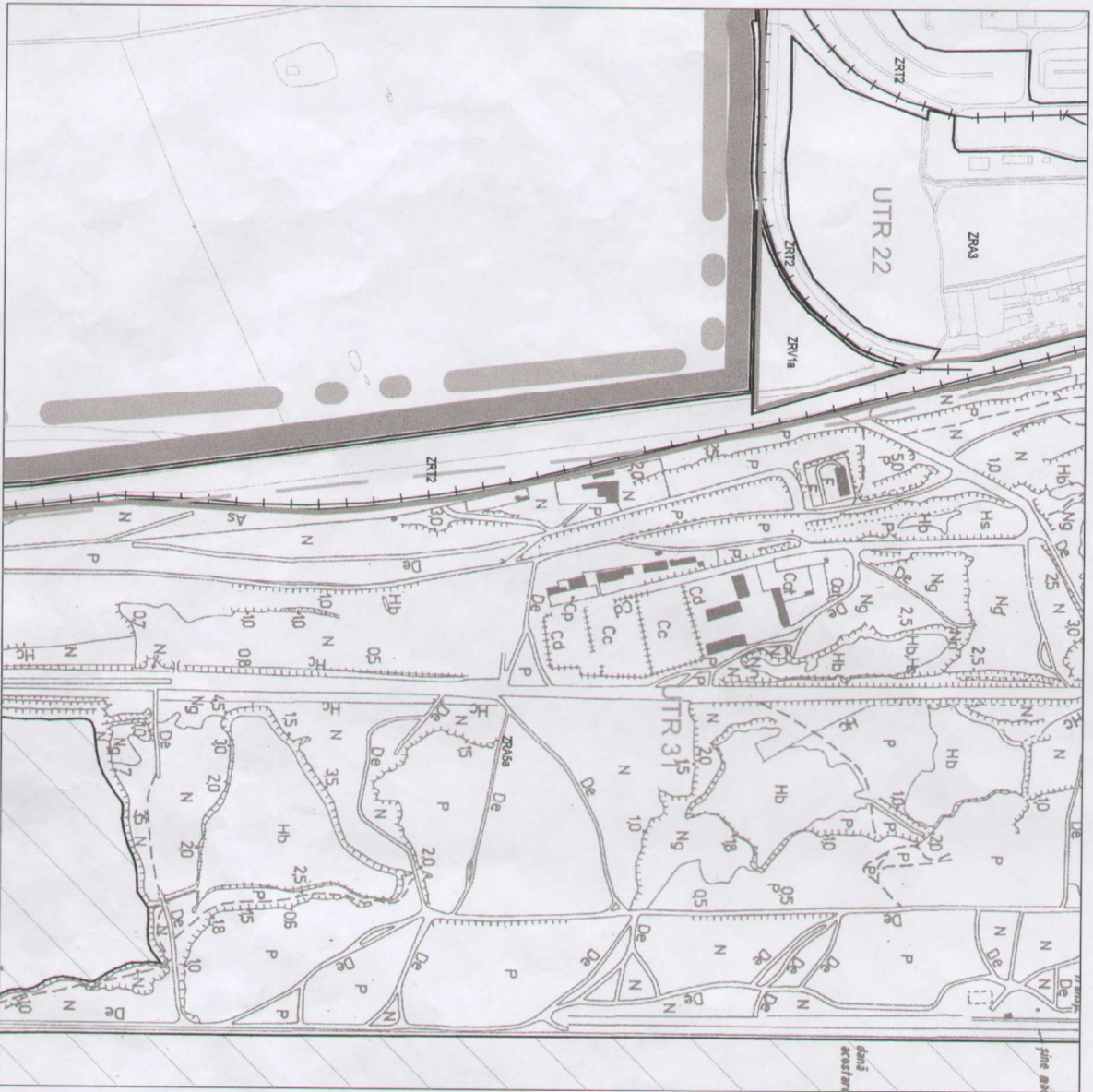
LEGENDA

- ZRC - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL - ZONA DE LOCUIT
- ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV - ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literale care însoțesc mășusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

66	67	68
-	71	72
-	-	75



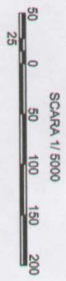
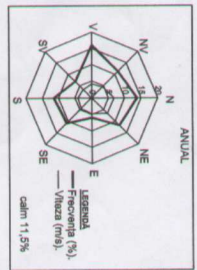
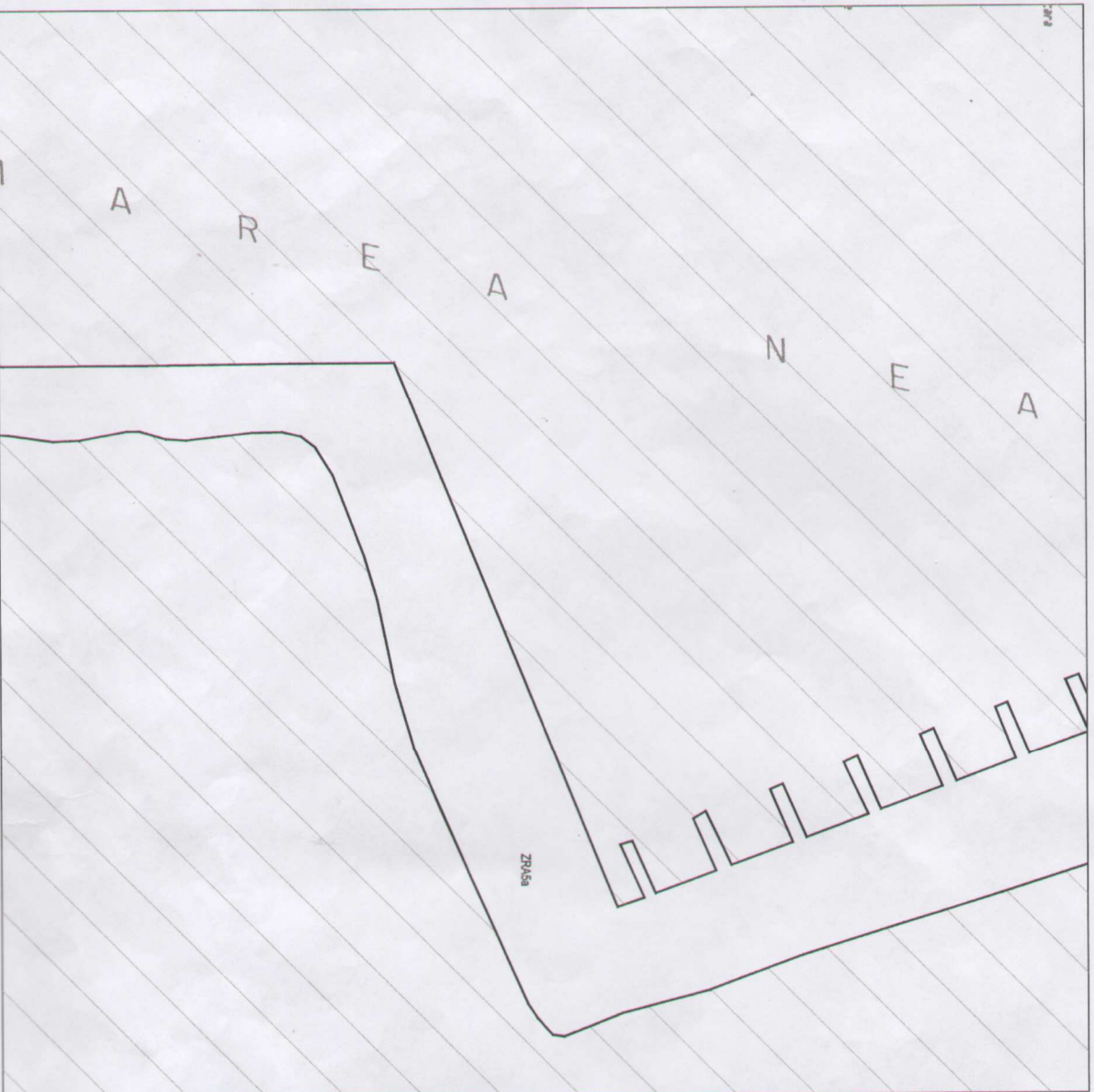
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Linia teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Linia teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Linia unităților teritoriale de referință
- Linia subzonelor de reglementare

67	68	69
71	72	73
-	75	76



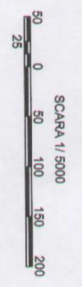
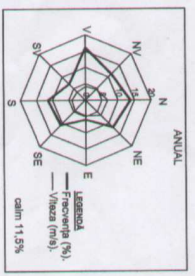
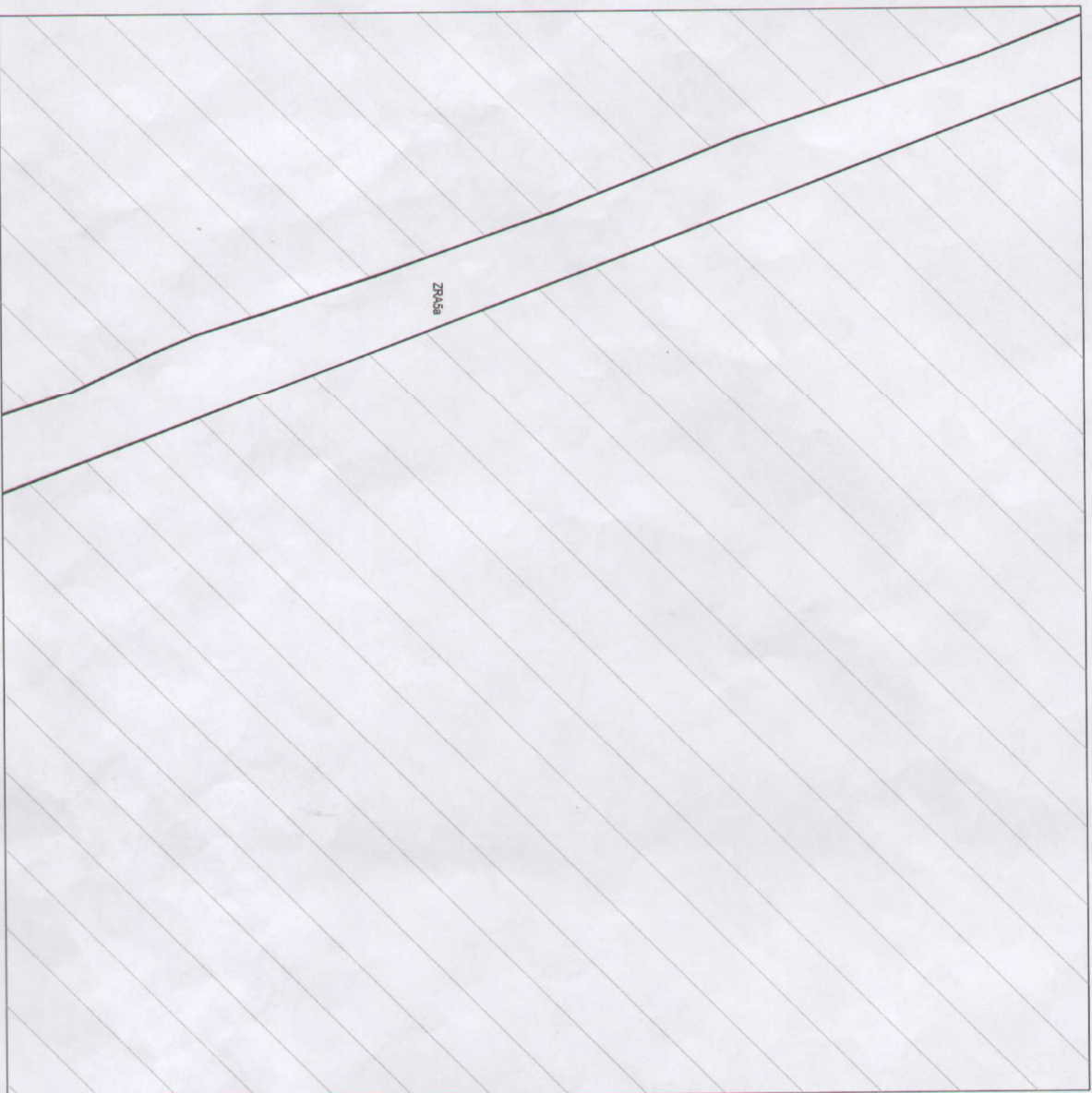
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

68	69	70
72	73	74
75	76	77



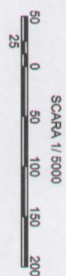
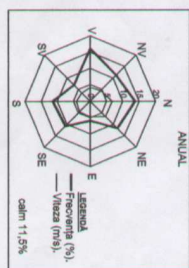
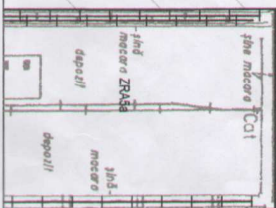
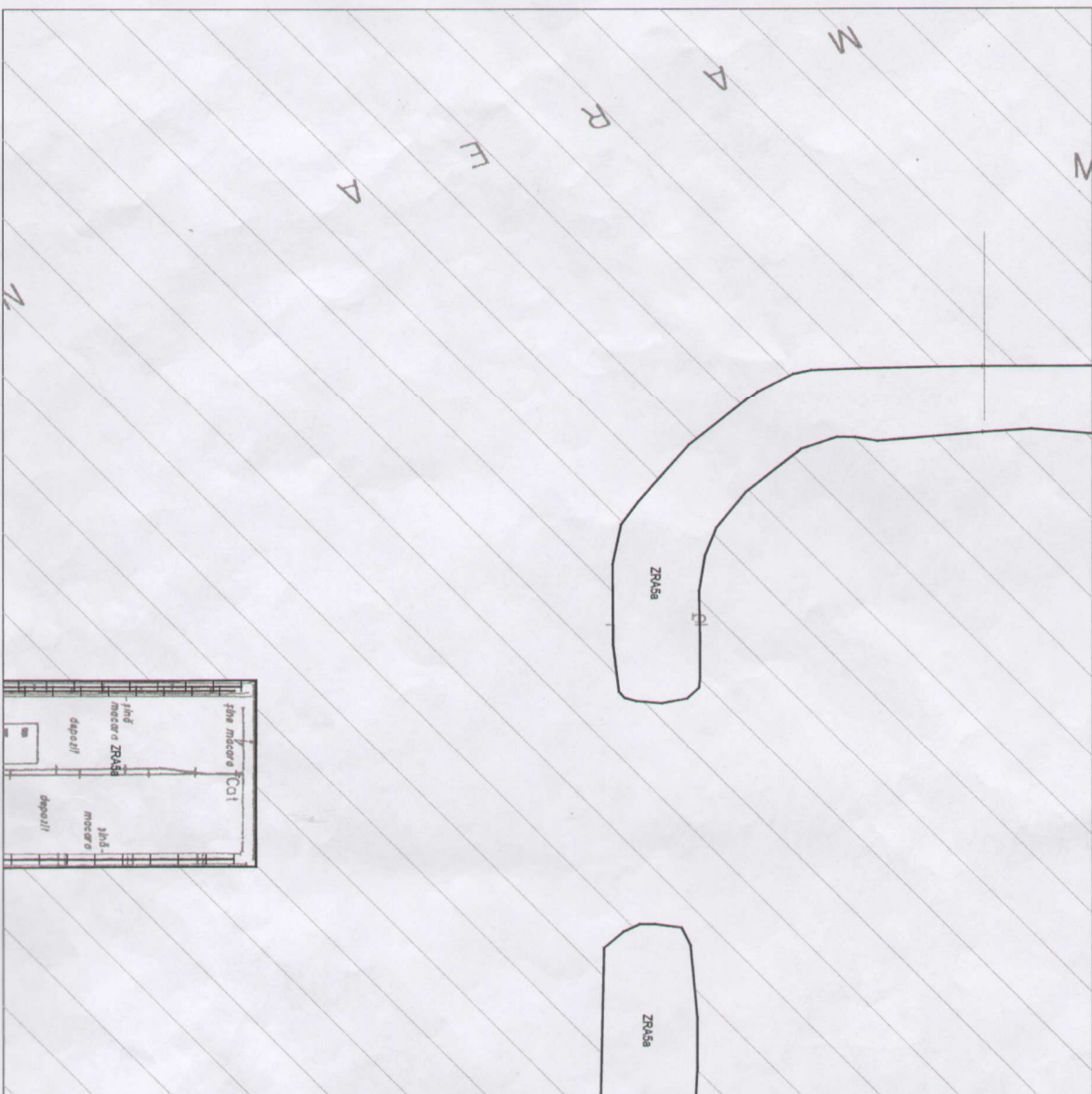
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc mășurile de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

69	70	-
73	74	-
76	77	-



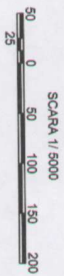
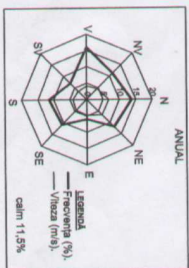
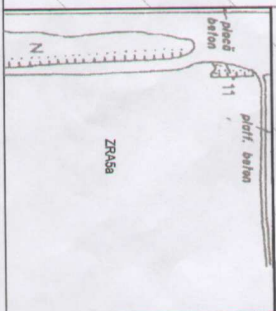
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Linia teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Linia teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Linia unităților teritoriale de referință
- Linia subzonelor de reglementare

72	73	74
75	76	77
78	79	80



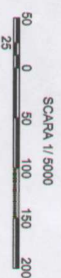
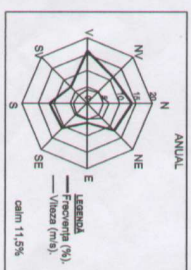
LEGENDA

- ZRC - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL - ZONA DE LOCUIT
- ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV - ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVAȚE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majuscula de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limița teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limița teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limița unităților teritoriale de referință
- Limița subzonelor de reglementare

73	74	-
76	77	-
79	80	-



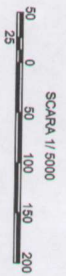
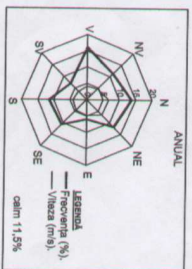
LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA SPAȚIILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Linia teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Linia teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Linia unităților teritoriale de referință
- Linia subzonelor de reglementare

78	79	80
-	81	82
-	-	-



LEGENDA

- ZRC - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL - ZONA DE LOCUIT
- ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV - ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicație de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Linia teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Linia teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Linia unităților teritoriale de referință
- Linia subzonelor de reglementare

79	80	-
81	82	-
-	-	-