

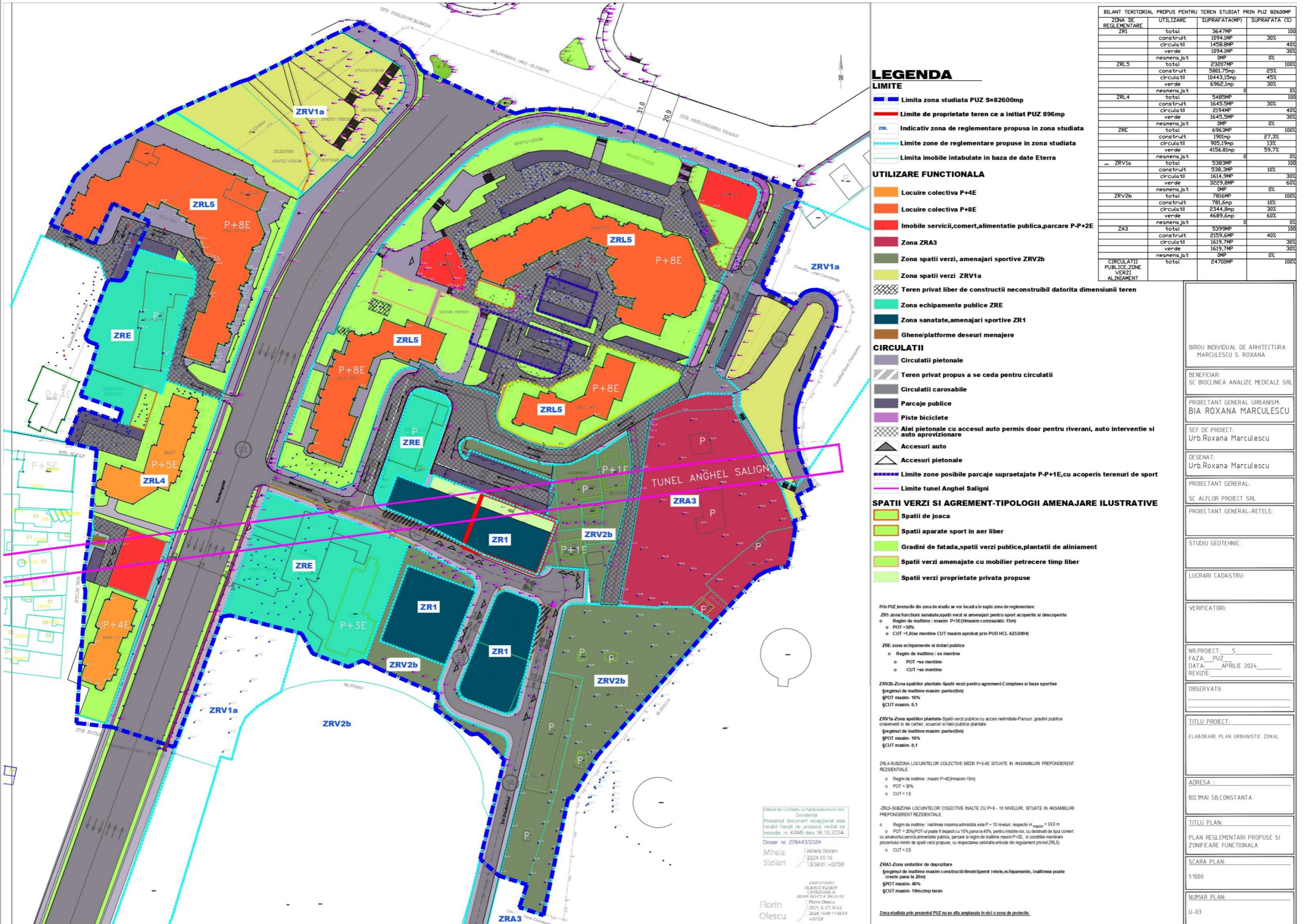
ANUNT CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLINICĂ ANALIZE MEDICALE, conform aviz de oportunitate nr. 129001/21.08.2024

ARGUMENTARE: REALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ESTE NECESARA IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTIC PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ. PUZ-UL VA PERMITE ULTERIOR CONSTRUIREA NOILOR FUNCTIUNI PE TERENUL STUDIAT

AMPLASAMENT: BD.1MAI 5B,CONSTANTA, JUD.CONSTANTA

INITIATOR: SC BIOCLINICA ANALIZE MEDICALE SRL

ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,URB.MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 13.03.2026 – 07.04.2026
OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN EMAIL: PRIMARIE@PRIMARIA-CONSTANTA.RO, PRIN POSTA LA ADRESA PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS,NR. 51, ETAJ 2,CAMERA 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIEI MMUNICIPIULUI CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI, DIN INCINTA CITY PARK MALL - BD. AL. LAPUSNEANU NR.116C

- SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR.51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 27.03.2026, ORA 11:00.
- COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE.
- RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR GEORGIANA TERCIU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, CAMERA 212., COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA.
- DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0723361767, email: arhitectroxanamarculescu@gmail.com
- ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 ,APROBAT IN BAZA ORDIN NR.2701/20.12.2010,PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM:
 - etapa elaborării propunerilor : consultarea documentatiei(25 zile): 13.03.2026 - 07.04.2026
 - dezbateri publice: 27.03.2026 ora 11:00, sala Remus Opreanu
 - comunicarea rezultatelor: 08.04.2026 – 17.04.2026

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

ADRESA:BD.1MAI 5B,CONSTANTA, JUD.CONSTANTA

BENEFICIAR:SC BIOCLINICA ANALIZE MEDICALE SRL

INITIATOR:SC BIOCLINICA ANALIZE MEDICALE SRL

**ELABORATOR DOCUMENTATIE URBANISM:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA**

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

CAPITOLUL 2-REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE ,A ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 –ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV

REGULUI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul4 - Zone protejate

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

Articolul 7-Utilizari interzise

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Articolul9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Articolul 11-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Articolul12- Circulatii și accesuri

Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor

Articolul 14 – Înălțimea maximă admisă a cladirilor

Articolul15-Aspectul exterior al cladirilor

Articolul16- Condiții de echipare edilitară

Articolul17- Spații libere și plantate

Articolul18- Imprejmuiri

SECTIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

Articolul 20-Coeфициent maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL 11 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 – Întrarea în vigoare

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de arhitectura și urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- NP 24-2022 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafețele minime de spații verzi în județul Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definiție și scop

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

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

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Prezentul PUZ va fi folosit pentru viitoarea lotizare a parcelelor cadastrale, conform dimensionarilor si formei din planul de reglementari propuse.

Regulamentul de urbanism aferent PUZ studiat se aplica in teritoriul marcat in avizul de oportunitate aflat la baza elaborarii prezentului PUZ.

Amplasamentul ce a generat PUZ este reprezentat de terenul cu numar cadastral 226224, in suprafata de 896mp.

Prin prezentul regulament de urbanism se modifica zone de reglementare existente si se stabilesc

zone de reglementare noi.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA

PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

Funcțiunile propuse în zona de studiu nu necesită măsuri speciale de protecție a mediului, în afara de cele precizate în decizia emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța.

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul municipiului Constanța.

În limita zonei studiate nu se află cursuri de apă, platforme meteorologice sau lucrări de gospodărire a apelor.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor ce prin funcțiune, formă, amplasare, aspect, materiale utilizate depreciază sau afectează valoarea peisajului este interzisă.

Zona studiată nu se încadrează conform Listei Monumentelor Istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr.2828/2015 în zone protejate.

CAPITOLUL 2

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI

PUBLIC

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.

Autorizarea lucrărilor de construcții sau amenajări în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor ce au ca scop protecția și prevenirea acestora, sunt interzise. Prin zone expuse la riscuri naturale se înțeleg arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, ce pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și construit, ce pot produce pagube și victime umane.

Se vor realiza studii geotehnice pentru toate construcțiile propuse în zona de studiu în faza autorizatie de construire și se vor respecta întocmai recomandările și condițiile din aceste studii.

Autorizarea construcțiilor propuse în zone expuse la riscuri tehnologice (poluare sol, apă, aer, risc de explozie, pericol de incendiu, radiații), riscuri pentru sănătate (poluare sol, aer, apă), zone de servitute și de protecție a rețelelor edilitare, a căilor de comunicații și a altor construcții sau lucrări de infrastructură se face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform legislației în vigoare.

In limita zonei de studiu nu sunt propuse functiuni noi generatoare de riscuri tehnologice.

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.

Se vor realiza studii de insorire pentru toate constructiile unde distanta dintre acestea si cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea celei mai inalte,conform OMS 119/2014,alin 2.

Se va respecta distanta minima propusa prin PUZ fata de drumurile publice existente in zona.

Autorizarea executarii lucrarilor va fi permisa doar daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioara,distantele minime intre cladiri,distantele minime fata de aliniament, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite in prezentul regulament, partea III-Zonificare functionala.

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

Astfel,pentru drumurile aflate in zona de studiu,alinierea constructiilor, accesul auto si pietonal la loturi sunt stabilite prin acest PUZ.Fiecare lot propus a fi construit va avea acces auto si pietonal.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice.

Accesurile carosabile se vor asigura din circulatiile auto existente in zona studiata.

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.Accesurile carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice,de pe strazile existente si mentinute in zona de studiu.

Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie lasate tot timpul libere.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi dimensionate conform destinatiei lor, respectiv acces incinta, evacuare, etc...si vor fi dimensionate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati, conform HCL 180/2022.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor respecta toate restrictiile, conditionarile si zonele de protectie impuse in avizele de utilitati, parte componenta a acestui PUZ.

Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de retele, in conditiile in care retelele existente se mentin in pozitia mentionata in avizele distribuitorilor.

Pentru extinderile de retele si retelele noi se vor respecta toate restrictiile si conditionarile impuse in avizele de utilitati eliberate de operatorii de retelele anterior autorizarii si executiei acestora.

Toate constructiile propuse vor dispune de platforme,interioare sau exterioare, dimensionate si pozitionate conform legislatiei, destinate colectarii deseurilor menajere, ce permit colectarea selectiva a acestora si accesibile usor.

Rețelele de apa, canalizare, refulare, alimentare cu gaze, energie electrica, telecomunicatii realizate de investitori intra in proprietatea operatorilor de retele.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinate, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial.

Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.

Parcelatele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zona, vor respecta condițiile minimale prevăzute prin planul de reglementari si zonificare functionala propus.

Nu se admit parcelări care ar genera suprafețe de teren destinate executării de construcții, spații verzi sau străzi cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute prin planul de reglementari propus, cu excepția dezmembrărilor pentru echipare tehnico-edilitară, după caz. (post de transformare, etc).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Se admit operatiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelelor existente la momentul aprobarii PUZ cu respectarea legislatiei in vigoare.

Se vor respecta regimul minim si maxim de inaltime stabilite in cadrul reglementarilor detaliate pentru fiecare zona reglementare propusa, conform partea III-Zonificare functionala.

In prezentul regulament inaltimea maxima admisa a constructiilor exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana in punctul cel mai inalt al constructiei.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditiile in care se incadreaza in aspectul general al zonei propuse, asa cum este detaliat in partea III-Zonificare functionala a prezentului regulament.

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de constructie va contine obligatia mentierii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform HCJC 115/2013.

Autorizarea executarii constructiilor ce necesita locuri de parcare se realizeaza doar daca exista posibilitatea amplasarii acestora in afara drumurilor publice si respecta HCL 113/2017, cu modificarile ulterioare.

Numarul minim al locurilor de parcare necesar fiecarei functiuni se va determina cu respectarea HCL 113/2017, cu modificarile ulterioare.

Imprejmuirile vor fi realizate conform reglementarilor aprobate in prezentul regulament. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba doar in cazul santierelor de constructii (organizarii de santier).

CAPITOLUL 8 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone de reglementare:

- ZR1- Zona functiuni sanatare, spatii verzi si amenajari pentru sport acoperite si descoperite
- ZRE- Zona echipamente si dotari publice
- ZRV2b- Zona spatiilor plantate- Spatii verzi pentru agrement- Complexe si baze sportive
- ZRV1a- Zona spatiilor plantate- Spatii verzi publice cu acces nelimitate- Parcuri ,gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii publice plantate
- ZRA3- Zona unitatilor de depozitare
- ZRL4- Zona locuintelor colective medii P+3-4E situate in ansambluri preponderent rezidentiale

- ZRL5- Zona locuintelor colective inalte cu P+8- 10E situate in ansambluri preponderent rezidentiale

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

Zona studiată prin PUZ nu se încadrează în nici o zonă protejată.

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire colectivă medie și înaltă și a unor zone de alimentare publică, servicii și comerț, sanatare, necesare funcțiunii de locuire, dar și a unei zone de depozitare, situate în partea periferică a zonei de studiu, spre valea portului Constanța.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

ZR1

-sanatare, amenajari pentru sport acoperite sau descoperite, spatii verzi, parcaje

ZRE

-echipamente publice la nivel rezidentiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice

ZRV2b

-amenajari complexe pentru practicarea sportului in spatii acoperite si descoperite, amenajari specifice pentru odihna, agrement si activitati de intretinere curenta

ZRV1a

- 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 desfasurata limitata la cel mult 60 mp

ZRA3

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

ZRL4

-locuinte in proprietate privata si sociale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, alei carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca, amenajari de sport, imprejmui

-spatii comerciale , servicii, alimentatie publica in cladiri noi, avand maxim P+2E, ce vor functiona dupa un program bine stabilit, intre orele 08.00-24.00, fara a deranja functiunea de locuire colectiva adiacenta si fara a genera trafic auto mai mare de 20 autoturisme, ce vor putea fi amplasate doar in incinta terenurilor aferente cladirilor propuse, parcare

-ZRL5

-locuinte in proprietate privata si sociale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, alei carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca, amenajari de sport si loisir(eventual piscina descoperita), imprejmui

-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 excedentiar 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

-spatii comerciale , servicii, alimentatie publica in cladiri noi, avand maxim P+2E, ce vor functiona dupa un program bine stabilit, intre orele 08.00-24.00, fara a deranja functiunea de locuire colectiva adiacenta si fara a genera trafic auto mai mare de 20 autoturisme ce vor putea fi amplasate doar in incinta terenurilor aferente cladirilor propuse, parcare

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

ZR1

-se admit birouri si functiuni complementare celor principale admise, necesare pentru functionarea optima a utilizarilor principale

ZRE

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;
- la dispensarele, cresele si gradinitile situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru cresele si gradinitile situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim **100** mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

ZRV2b

- se admit parcaje pentru vizitatori
- se admit toalete ecologice dimensionate si pozitionate conform normative
- se admit panouri publicitare,totemuri,firme publicitare,etc...

ZRV1a

- se admit parcaje pentru vizitatori
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații
- se admit toalete ecologice dimensionate si pozitionate conform normative
- se admit panouri publicitare,totemuri,firme publicitare,etc...

ZRA3

- 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.

ZRL4

- 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 urbanistica 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 gradinitile 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;
- numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei, daca aceasta suprafata incalca prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, prevederile HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și ale Planului urbanistic general al municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/1999 (cu valabilitate prelungită prin adoptarea HCL nr. 405/2023).Suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc.
- 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.

-ZRL5

- locuinte in proprietate privata si sociale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, alei carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca, amenajari de sport si loisir(eventual piscina descoperita), imprejmui
- 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
- spatii comerciale , servicii, alimentatie publica in cladiri noi, avand maxim P+2E, ce vor functiona dupa un program bine stabilit, intre orele 08.00-24.00, fara a deranja functiunea de locuire colectiva adiacenta si fara a

genera trafic auto mai mare de 20 autoturisme ce vor putea fi amplasate doar in incinta terenurilor aferente cladirilor propuse, parcare

-numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei, daca aceasta suprafata incalca prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, prevederile HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și ale Planului urbanistic general al municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/1999 (cu valabilitate prelungită prin adoptarea HCL nr. 405/2023).Suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc.

Articolul 7-Utilizari interzise

ZR1-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari pentru ZR1

ZRE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

ZRA3

- 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.Utilizari admise cu conditionari.

ZRV1a,ZRV2b

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

- orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari pentru ZRV1a si ZRV2b.

ZRL4

-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 refolosibile si platforme de precolectare 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.Utilizari admise cu conditionari.

-orice interventii asupra imobilelor de locuinte colective existente ce ar incalca "Ghidul de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente", in vigoare la nivelul Municipiului Constanta.

ZRL5

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (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 refolosibile si platforme de precolectare 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.

-orice interventii asupra imobilelor de locuinte colective existente ce ar incalca "Ghidul de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente", in vigoare la nivelul Municipiului Constanta.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

ZR1

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiuni minime:

-deschidere la strada minim 12metri si suprafata teren minim 500mp

Se interzice ulterior aprobarii PUZ dezmembrarea actualelor loturi de teren propuse prin acest PUZ in loturi mai mici de 500mp, cu exceptia terenurilor ce vor fi dezmebrate pentru ca anumite suprafete de teren sa fie cedate distribuitorilor de retele, municipiului Constanta, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica sau realizarii circulatiilor propuse conform plansei de reglementari propuse aferenta PUZ.

- adancimea parcelei sa nu fie mai mica de 20 metri; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii,se va urmari exproprierea intregii parcele.In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

ZRE

- conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;

- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament ;

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

ZRA3

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri 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.).

ZRV1a,ZRV2b

- parcelele vor avea suprafata minima de 150mp

ZRL4

- 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;
- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150** mp /apartament;
- terenurile ce vor fi destinate construirii cladirilor cu alta functiune decat locuinte, vor avea suprafata de minim 300mp
- doar pe parcelele din intersectiile de drumuri sau amplasate la soseaua Mangaliei si str.Traian, vor putea fi construite imobile cu alta functiune decat locuinte colective
- 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.

ZRL5

- 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;
- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150** mp /apartament;

- terenurile ce vor fi destinate construirii cladirilor cu alta functiune decat locuinte, vor avea suprafata de minim 300mp
- doar pe parcelele din intersectiile de drumuri sau amplasate la soseaua Mangaliei si str.Traian, vor putea fi construite imobile cu alta functiune decat locuinte colective
- 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 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

- in acest PUZ sunt precizate retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, iar acestea vor fi obligatoriu mai mari sau egale cu:

ZR1

- cladirile se pot dispune pe aliniament, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre ele si cladirile existente pe aliniamentul opus; 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;
- nu se admite depasirea aliniamentului terenului, dar se admite depasirea edificabilului maxim cu sigle publicitare, rampe auto, circulatii auto si pietonale, parcaje, mobilier urban, decoratiuni ale fatadelor in limitele aliniamentelor terenurilor.

ZRA3

- 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;
- retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare vor fi insa 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;

ZRE

- in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0** metri
- in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de **6.0** metri;
- in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeasi cu cea a cladirilor de locuit din **ZR** adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

ZRV1a,ZRV2b

- constructiile si mobilierul urban permise a fi construite in ZRV pot fi amplasate pe aliniamentul terenului, cu conditia ca nimic ce intra in componenta constructiei sau mobilierului, inclusiv decoratiuni, fundatii, echipamente sau sigle publicitare, sa nu il depaseasca.

ZRL4

- cladirile de locuinte 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;
- cladirile cu alta functiune decat locuire, se vor retrage de la aliniament minim 3metri
- 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;
- nu se admite depasirea aliniamentului
- se admite depasirea edificabilului maxim cu sigle publicitare, rampe auto, circulatii, parcaje, mobilier urban, fara depasirea aliniamentului terenului
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{maxim} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;
- In cazul amenajarilor propuse pe acoperisurile tip terasa ale imobilelor existente de locuinte colective, permise conform "Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în

vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente”, acestea nu vor putea iesi in consola fatadelor existente.

ZRL5

- cladirile de locuinte 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;

- cladirile cu alta functiune decat locuire, se vor retrage de la aliniament minim 3metri

- 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;

- nu se admite depasirea aliniamentului

- se admite depasirea edificabilului maxim cu sigle publicitare, rampe auto, circulatii, parcaje, mobilier urban

- 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° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

-In cazul amenajarilor propuse pe acoperisurile tip terasa ale imobilelor existente de locuinte colective, permise conform “Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente”, acestea nu vor putea iesi in consola fatadelor existente.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

ZR1

-se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte **ZR**,respectandu-se distantele minime din Codul Civil; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela;

- cladirile se vor dispune fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014,astfel:
- distanta minima a cladirilor propuse pe o parcela fata de limitele laterale si posterioare fata de parcelele invecinate va fi de minim 3m pentru fatadele cu ferestre si conform codului civil pentru fatadele fara ferestre,de tip calcan.
- echipamentele propuse supraterane se vor amplasa la o distanta de minim 1metru fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

ZRE

- cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

ZRA3

- 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.

ZRV1a,ZRV2b

- constructiile si mobilierul urban permise a fi construite in ZRV pot fi amplasate pe limitele laterale si posterioara in conditiile in care parcelele invecinate apartin domeniului public sau privat al Municipiului Constanta, pentru toate celelalte situatii distanta minima fata de limitele laterale si posterioara se va face cu respectarea Codului Civil.

ZRL4

- 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 **3.0** metri pentru cladirile pana in P+2E si 5metri pentru cele mai inalte de P+2E;

- 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 **3.0** metri pentru cladirile pana in P+2E si 5metri pentru cele mai inalte de P+2E;
- 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.

ZRL5

- 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 **3.0** metri pentru cladirile pana in P+2E si 5metri pentru cele mai inalte de P+2E;
- 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 **3.0** metri pentru cladirile pana in P+2E si 5metri pentru cele mai inalte de P+2E;

- 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.

Autorizare executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

ZR1

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare cu media inaltimilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de **6,0** metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese auto in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- se pot alipi la calcan constructiile propuse cu fatade fara ferestre;
- 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 si carosabila.

ZRE

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

ZRA3

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de **6,0** metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă.

ZRL4

-între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ZRL5

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ZRV1a,ZRV2b

- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă și între clădirile de pe parcele diferite va fi egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte
 - se poate reduce la jumătate distanța minimă între fațadele clădirilor ce nu au ferestre ale camerelor de locuit
 - se pot alina la calcan construcțiile propuse cu fațade fără ferestre;
 - clădirile se vor dispune întotdeauna astfel încât să se respecte prevederile O.M.S. nr. 119/2014
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
 - se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
 - se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulații și accesuri

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, din acest motiv, propunându-se circulații de utilitate publică pentru riverani și vizitatorii acestora, pentru mașinile de intervenție și mașinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privată a acestora.

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

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

Se vor prevedea, de regulă, accesuri carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Profilele de drum propuse prin PUZ, numerotate în planșa de circulații propuse cu S2,S3,S4 sunt proiectate ca strazi rezidențiale, conform SR 10144-1_2024, respectiv SR 10144-2_2024.

Aleile pietonale ocazional carosabile și strazile rezidențiale vor avea limitatoare viteză de maxim 20km/h pe toată lungimea lor.

Pentru aleile și strazile fără trotuare se implementează suplimentar măsuri de calmare a traficului (sicane, obstacole destinate reducerii de viteză, limitatoare de viteză).

Toate aleile pietonale, ocazional carosabile doar pentru riverani, mașini intervenție, mașini marfa pentru spațiile comerciale din imobilele cu acces din dreptul aleilor, vor avea lățimea minimă de 4m și vor avea permis accesul bicicletelor, iar marcajele pentru biciclete vor fi amplasate cât mai aproape de ax și cât mai departe de frontul acestora.

Razele de racord ale strazilor rezidențiale și circulațiilor carosabile propuse vor fi de minim 6metri.

Articolul 13 - Parcaje

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

☑ în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alea sau drum de servitute.

- ☒ pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- ☒ prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- ☒ prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament;

Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.

Datorită schimbărilor climatice, sunt obligatorii următoarele măsuri, în cazul parcajelor amenajate în exterior, la nivelul solului:

-parcajele exterioare amplasate la sol vor fi amplasate pe terenul amenajat cu dale înierbate, pentru a permite scurgerea ușoară a apelor pluviale pe acele zone,

-parcajele amenajate la exterior, la nivelul solului, vor fi protejate de copertine antigrindină și pentru umbră, ce permit acoperirea cu plante cataratoare.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore/arbusti la patru locuri de parcare, amplasați pe o rază de maxim 100m în jurul parcajului.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

ZR1-Zona funcțiuni sanitare, spații verzi și amenajări pentru sport acoperite și descoperite

- o Regim de înălțime : maxim P+3E(Hmaxim -15m, calculată astfel 1,5m înălțime maximă subsol/demisol, 3,5m înălțime maximă parter, 3m înălțime maximă etaje 1-3, 1m atic) și minim P+1E(Hmaxim- calculată astfel 1,5m înălțime maximă subsol/demisol, 3,5m înălțime maximă parter, 3m înălțime maximă etaj 1, 1m atic)

ZRE-Zona echipamente și dotări publice

- o Regim de înălțime : se menține

ZRV2b-Zona spatiilor plantate-Spatii verzi pentru agrement-Complexe si baze sportive

§ regimul de inaltime maxim :parter(6m)

ZRV1a-Zona spatiilor plantate-Spatii verzi publice cu acces nelimitate-Parcuri ,gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii publice plantate

§ regimul de inaltime maxim :parter(6m)

ZRA3-Zona unitatilor de depozitare

§ regimul de inaltime maxim constructii:6metri(pentru retele,echipamente, inaltimea poate creste pana la 20m)

ZRL4-ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII P+3-4E SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

o Regim de inaltime : maxim P+4E(Hmaxim-15m)

o se admit amenajari si mobilari ale acoperisurilor tip terasa ale cladirilor de locuit colective existente -in zona de studiu, conform "Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente", respectiv realizarea de spatii verzi , realizarea unor extensii ale caselor de scara pentru accesul facil al locuitorilor, realizarea de parapeti cu inaltimea de minim 1,3m in conditiile transformarii acoperisurilor existente in zone verzi sau terenuri de joaca accesibile doar locuitorilor imobilelor respective, dupa realizarea de documentatii si expertize conform legii, ce arata ca aceste interventii sunt posibile si nu afecteaza cladirile si locuitorii acestora.

ZRL5-ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

o Regim de inaltime : inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H maxim = 33.0 m

o se admit amenajari si mobilari ale acoperisurilor tip terasa ale cladirilor de locuit colective existente -in zona de studiu, conform "Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente", respectiv realizarea de spatii verzi , realizarea unor extensii ale caselor de scara pentru accesul facil al locuitorilor, realizarea de parapeti cu inaltimea de minim 1,3m in conditiile transformarii acoperisurilor existente in zone verzi sau terenuri de joaca accesibile doar locuitorilor imobilelor

respective, după realizarea de documentații și expertize conform legii, ce arată că aceste intervenții sunt posibile și nu afectează clădirile și locuitorii acestora.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

Este admisă depășirea înălțimii maxime cu un etaj tehnic necesar instalațiilor.

Este admisă depășirea înălțimii maxime cu casa de scara necesară mentenanței acoperisurilor clădirilor.

Se consideră cota terenului amenajat cota terenului amenajat din deplul accesului principal în clădire.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Sunt admise construcții funcțiuni rețele edilitare cu înălțime mai mică decât înălțimea minimă admisă în toate zonele de reglementare.

Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă.

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

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

- acoperirea constructiilor se va realiza cu acoperisuri tip terasa, pe care se pot amplasa instalatii de captare a energiei solare si instalatii de climatizare, precum si alte posibile instalatii necesare datorita schimbarilor climatice
- pentru finisajele fatadelor si pentru mobilierul urban se vor folosi culori din gama alb, gri, bej, ce reflecta mai bine lumina solara si nu permit incalzirea excesiva a fatadelor si implicit a spatiilor interioare
- este permisa folosirea de culori saturate, doar pentru marcarea unor accente, fara a depasi 15% din suprafata totala a fiecarei fatade pentru care se folosesc
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea constructiilor sau anexelor
- se permit placajele din piatra naturala, materiale compozite, caramida aparenta in culori naturale
- alegerea culorilor fatadelor constructiilor va tine seama de cladirile invecinate deja realizate, pe masura ce se construiesc ansamblul rezidential
- toate elementele fatadelor constructiilor, anexelor si imprejmuirilor vor fi corelate din punct de vedere cromatic
- se interzic golurile de ferestre si usi in forme atipice (triunghi, cerc, etc...)
- nu se permit inchiderile balcoanelor si teraselor daca acest lucru nu a fost reglementat in autorizatiile de constructie initiale ale imobilelor
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuar, incastrate in fatada sau in ghenele de instalatii, astfel incat sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor
- se interzice amplasarea aparatelor de climatizare pe fatadele principale, vizibile dinspre circulatiile auto si pietonale, daca nu sunt mascate cu tabla perforata sau alte materiale in aceeasi culoare cu finisajul fatadei pe acea zona
- cromatica imprejmuirilor si finisajele folosite vor fi asemanatoare cu cele utilizate pentru constructiile edificate pe fiecare parcela
- sunt interzise inscrisurile publicitare realizate prin vopsirea fatadelor sau imprejmuirilor
- este permisa montarea firmelor publicitare cu respectarea HCL 105/2021
- sunt permise culori, materiale, sigle, totemuri si logouri publicitare specifice marcii hypermarketurilor, supermarketurilor, show roomurilor ce vor detine sau inchiria cladirile propuse in respectiva zona de reglementare, cu respectarea legislatiei in vigoare privind acordul vecinilor, pentru imobilele de locuinte colective.
- se vor putea reabilita imobilele de locuinte colective existente in zona reglementata prin PUZ si se vor amenaja terenurile invecinate acestora cu mobilier urban, spatii verzi si sisteme de iluminat stradal conform "Ghid regenerare urbana a cartierelor de blocuri in Constanta, in vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor existente", tinand cont de recomandarile acestuia.

Articolul 16 –Conditii de echipare edilitara

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

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

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

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale rețelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora,
- c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Articolul 17- Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare.

Se vor prevedea perdele verzi de protecție în zonele de protecție ale rețelelor, conform legislației specifice, dacă va fi cazul.

Prin prezenta documentație au fost reamenajate zonele de spații verzi și spații publice (locuri de joacă, etc.), conform planșei de reglementări propuse aferente PUZ.

Spațiile verzi vor fi amenajate la nivelul solului, dar și pe fațadele și acoperișurile viitoarelor clădiri proiectate.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, mai ales schimbărilor climatice de temperatură și favorabile faunei antropofile specifice, conform anexa 2 a HCJC 152/2013.

Spațiile verzi amplasate în zonele de reglementare ZRV vor fi amenajate și vor rămâne în proprietatea privată a investitorilor/ proprietarilor și vor fi cuantificate în suprafața totală de spații verzi necesară funcțiilor propuse în celelalte zone de reglementare din zona de studiu PUZ.

În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma "spații verzi" se înțelege "spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice" și nu se asimilează prevederilor Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență 195/2005 privind protecția mediului.

Terenurile din ZRV vor putea fi expropriate conform legislației în vigoare și doar cu acordul autentificat al proprietarilor lor.

Pe terenul ce a inițiat PUZ este obligatorie amenajarea și menținerea atât pe teren, cât și în documentația urbanistică PUZ studiată, a unei fasii de spațiu verde având lățimea terenului pe latura din spate a proprietății și adâncimea de 6m, conform planșei reglementări propuse, anexa a acestui PUZ.

Articolul 18- Împrejmuiri

ZR1,ZRE

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

☒ Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac spre strazi de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada.

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80m spre strada și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

ZRA3

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.50** m, și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

ZRL4,ZRL5,ZRV1a,ZRV2b

Este recomandată evitarea realizării împrejmuirilor. În cazul în care totuși se decide realizarea acestora, sunt permise împrejmuiri permeabile sau tip gard viu, având o înălțime de maxim 1,5metri înălțime.

Este obligatorie împrejmuirea locurilor de joacă și terenurilor destinate activităților cu copii.

Este obligatorie împrejmuirea terenurilor de sport. Pentru acestea se poate realiza o împrejmuire permeabilă, dublată de gard viu, având maxim 5metri înălțime.

Pentru toate zonele de reglementare panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton) și a materialelor ușor inflamabile.

SECȚIUNEA 3- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19- Procent maxim de ocupare a terenului

ZR1- Zona funcțiuni sanatare, spații verzi și amenajări pentru sport acoperite și descoperite

- o POT =30%

ZRE- Zona echipamente si dotari publice

- o POT =se mentine

ZRV2b- Zona spatiilor plantate- Spatii verzi pentru agrement- Complexe si baze sportive

- § POT maxim- 10%

ZRV1a- Zona spatiilor plantate- Spatii verzi publice cu acces nelimitate- Parcuri ,gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii publice plantate

- § POT maxim- 10%

ZRA3- Zona unitatilor de depozitare

- § POT maxim- 40%

ZRL4- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII P+3-4E, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- o POT = 30%

ZRL5- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10E, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- o POT = 25%(POT-ul poate fi depasit cu 15%,pana la 40%, pentru imobile noi, cu destinatii de tipul comert cu amanuntul, servicii, alimentatie publica, parcare si regim de inaltime maxim P+2E, in conditiile mentinerii procentului minim de spatii verzi propuse, cu respectarea celorlalte articole din regulament privind ZRL5)

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

ZR1- Zona functiuni sanatare,spatii verzi si amenajari pentru sport acoperite si descoperite

- o CUT =1,8(se mentine CUT maxim aprobat prin PUZ HCL 44/2011)

ZRE- Zona echipamente si dotari publice

- o CUT =se mentine

ZRV2b- Zona spatiilor plantate- Spatii verzi pentru agrement-Complexe si baze sportive

§ CUT maxim- 0,1

ZRV1a- Zona spatiilor plantate- Spatii verzi publice cu acces nelimitate-Parcuri ,gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii publice plantate

§ CUT maxim- 0,1

ZRA3- Zona unitatilor de depozitare

§ CUT maxim- 10mc/mp teren

ZRL4- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII P+3-4E, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

o CUT = 1,5

-ZRL5- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10E, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

o CUT = 2,5

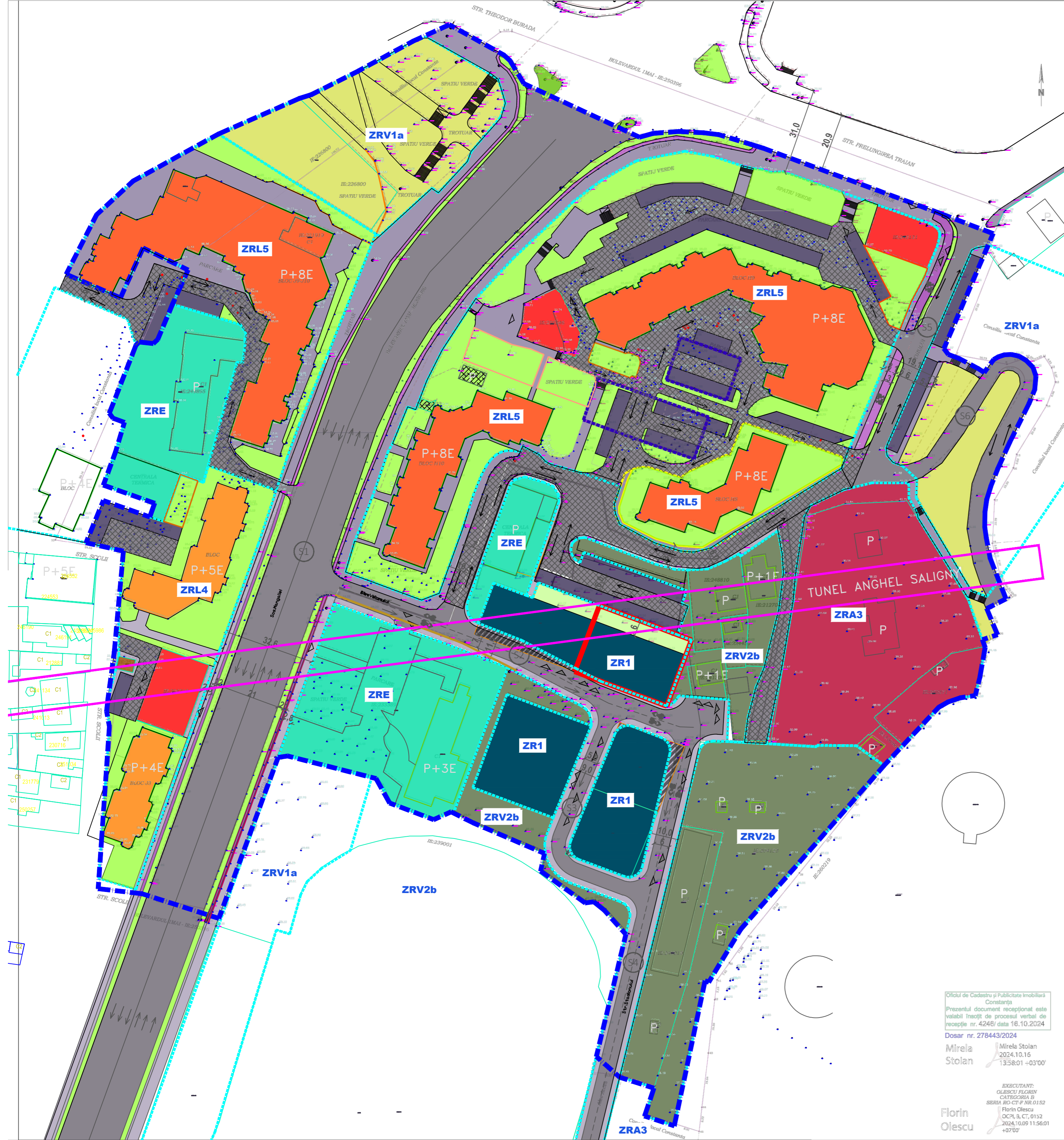
CAPITOLUL 11- INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 - Intrarea in vigoare

Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001 prin aprobarea de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Intocmit,
Urb.Marculescu Roxana



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zona studiata PUZ S=82600mp
 - Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ 896mp
 - Indicativ zona de reglementare propusa in zona studiata
 - Limite zone de reglementare propuse in zona studiata
 - Limite imobile intabulate in baza de date Eterra

- UTILIZARE FUNCTIONALA**
- Locuire colectiva P+4E
 - Locuire colectiva P+8E
 - Imobile servicii,comert,alimentatie publica,parcare P-P+2E
 - Zona ZRA3
 - Zona spatii verzi, amenajari sportive ZRV2b
 - Zona spatii verzi ZRV1a
 - Teren privat liber de constructii neconstruibl datorita dimensiunii teren
 - Zona echipamente publice ZRE
 - Zona sanatate,amenajari sportive ZR1
 - Ghene/platforme deseuri menajere

- CIRCULATII**
- Circulatii pietonale
 - Teren privat propus a se ceda pentru circulatii
 - Circulatii carosabile
 - Parcaje publice
 - Piste biciclete
 - Alei pietonale cu accesul auto permis doar pentru riverani, auto interventie si auto aprovizionare
 - Accesuri auto
 - Accesuri pietonale
 - Limite zone posibile parcaje supraetajate P-P+1E,cu acoperis terenuri de sport
 - Limite tunel Anghel Saligni

- SPATII VERZI SI AGREMENT-TIPOLOGII AMENAJARE ILUSTRATIVE**
- Spatii de joaca
 - Spatii aparate sport in aer liber
 - Gradini de fatada,spatii verzi publice,plantatii de aliniament
 - Spatii verzi amenajate cu mobilier petrecere timp liber
 - Spatii verzi proprietate privata propuse

Prin PUZ,terenurile din zona de studiu se vor incadra in sapte zone de reglementare:

ZR1-zona functiuni sanataste,spatii verzi si amenajari pentru sport acoperite si descoperite

- Regim de inaltime : maxim P+3E(Hmaxim cornisa/atlic-15m)
- POT =30%
- CUT =1,8(se mentine CUT maxim aprobat prin PUD HCL 423/2004)

ZRE-zona echipamente si dotari publice

- Regim de inaltime : se mentine
- POT =se mentine
- CUT =se mentine

ZRV2b-Zona spatiilor plantate-Spatii verzi pentru agrement-Complexe si baze sportive

- Regimul de inaltime maxim :parter(6m)
- SPOT maxim- 10%
- SCUT maxim- 0,1

ZRV1a-Zona spatiilor plantate-Spatii verzi publice cu acces nelimitate-Parcuri ,gradini publice orasenesi si de cartier, scuaruri si fasii publice plantate

- Regimul de inaltime maxim :parter(6m)
- SPOT maxim- 10%
- SCUT maxim- 0,1

ZRL4-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII P+3-4E SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- Regim de inaltime : maxim P+4E(Hmaxim-15m)
- POT = 30%
- CUT = 1,5

ZRL5-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- Regim de inaltime : inaltime maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H_{maxim} = 33.0 m
- POT = 25%(POT-ul poate fi depasit cu 15%,pana la 40%, pentru imobile noi, cu destinati de tipul comert cu amanuntul,servicii alimentare publica, parcare si regim de inaltime maxim P+2E, in conditiile mentinerii procentului minim de spatii verzi propuse, cu respectarea coloratiei articole din regulamentul privind ZRL5)
- CUT = 2,5

ZRA3-Zona unitatilor de depozitare

- Regimul de inaltime maxim constructii:6metri(pentru retele,echipamente, inaltimea poate creste pana la 20m)
- SPOT maxim- 40%
- SCUT maxim- 10mcm/parter

Zona studiata prin prezentul PUZ nu se afla amplasata in nici o zona de protectie.

BILANT TERITORIAL PROPUS PENTRU TEREN STUDIAT PRIN PUZ 82600MP			
ZONA DE REGLEMENTARE	UTILIZARE	SUPRAFATA(MP)	SUPRAFATA (%)
ZRL1	total	3647MP	100
	construit	1094,1MP	30%
	verde	1094,1MP	30%
ZRL5	total	23207MP	100%
	construit	5801,75mp	25%
	verde	10443,15mp	45%
ZRL4	total	5485MP	100
	construit	1645,5MP	30%
	verde	2194MP	40%
ZRE	total	6963MP	100%
	construit	1901mp	27,3%
	verde	905,19mp	13%
ZRV1a	total	5383MP	100
	construit	538,3MP	10%
	verde	1614,9MP	30%
ZRV2b	total	7816MP	100%
	construit	781,6mp	10%
	verde	2344,8mp	30%
ZRA3	total	5399MP	100
	construit	2159,6MP	40%
	verde	1619,7MP	30%
CIRCULATII PUBLICE,ZONE VERZI ALINIAMENT	total	24700MP	100%

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR: SC BIOCLINICA ANALIZE MEDICALE SRL

PROIECTANT GENERAL URBANISM: BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu

DESENAT: Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL: SC ALFLOR PROIECT SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 5
FAZA: PUZ
DATA: APRILIE 2024
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA : BD.1MAI SB,CONSTANTA

TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI PROPUSE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA

SCARA PLAN: 1:1000

NUMAR PLAN: U-03

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Consilieria
Prezentul document recepțional este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 4248/ data 16.10.2024
Dosar nr. 278443/2024
Mirela Stolan
Mirela Stolan
2024.10.16
13:58:01 +03'00'

EXECUTANT:
OLESCU FLORIN
CATEGORIA B
SIRIA RO-CF-P NR.0182
Florin Olescu
OCPI, B, C, 0152
2024.10.09 11:56:01
+03'00'

