

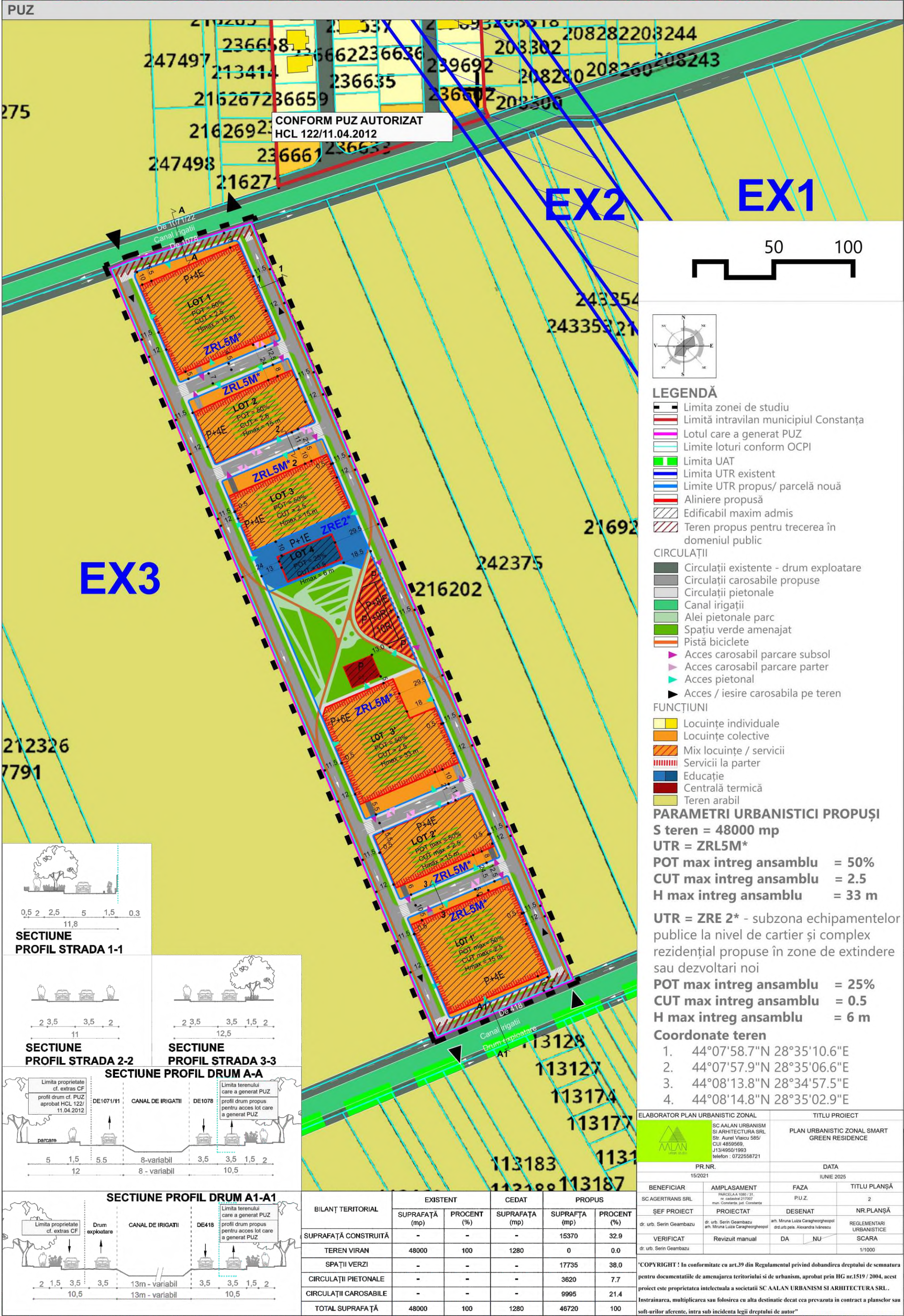
ANUNȚ CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PUZ - SMART GREEN RESIDENCE - PENTRU CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNCĂLȚĂMINTE MAXIM P+8E (9-10R), A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE SPECIFICE, ZONE REZIDENȚIALE, SERVICII, COMERȚ, EDUCAȚIE, A UNOR SCUARURI PUBLICE ȘI A UNOR SPAȚII DE LOISIR ȘI ACORD (PARC URBAN), IE 217007, PARCELA A 1080/31, UAT CONSTANȚA/CONSTANTA, ÎN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022 CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 87030/ 19.05.2022

ADRESA: Jud. Constanța, Mun. Constanța, IE 217007, PARCELA A 1080/31

ARGUMENTARE: PLANUL URBANISTIC ZONAL URMAREȘTE STABILIREA UNOR REGLEMENTĂRI NOI CU PRIVIRE LA REGIMUL DE CONSTRUIRE, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERNULUI, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI, RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

INIȚIATOR: S.C. AGETRANS S.R.L.
ELABORATOR: S.C. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIUL CONSTANȚA ÎN PERIOADA 20.08.2025 - 13.09.2025

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESĂ B-DUL TOMIS NR.51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ SAU VOR FI DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA, LA CENTRUL INFORMARE CETĂȚENI DIN INCINTA CITY PARK MALL, B-DUL ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

COMPARTIMENTULDE PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘIVA TRANSMITE PROIECTANTULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSP. GEORGIANA TERCIU
ADRESĂ: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ.
DATE DE CONTACT ELABORATOR: geambazuserin@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA :
- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIILOR: 20.08.2025 - 13.09.2025 (25 ZILE CALENDARISTICE)
- DEZBATERE PUBLICĂ : 05.09.2025 ORA 11:00 LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR. 51, SALA REMUS OPREANU
- COMUNICAREA REZULTATELOR : 14.09.2025 - 24.09.2025 (10 ZILE CALENDARISTICE)



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE LOCUINȚE
COLECTIVE P+4E, P+6E, P+8E, ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE
SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE, SERVICII, COMERȚ, SCUARURI PUBLICE,
SPAȚII DE LOISIR ȘI AGREMENT (PARC URBAN)**

Loc. Constanța, Jud. Constanța

ORAȘUL CONSTANȚA

iunie 2025

Dr. urb. Serin GEAMBAZU



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. – SMART GREEN RESIDENCE, Constanta

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar: S.C. AGERTRANS S.R.L.
Proiectant: S.C. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA S.R.L.
Şef Proiect: dr.urb. Serin Geambazu
Întocmit: arh. Miruna Luiza Caragheorgheopol,
urb. Serin Geambazu
drd.urb.peis. Alexandra Ivănescu
Verificat: dr.urb. Serin Geambazu

Constanța – iunie 2025

A.2.1. OBIECTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

A.2.1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza în aplicarea P.U.Z., acesta constituind partea descriptivă operațională și detaliind reglementările concrete privind utilizările și modul de construire a zonei conform P.U.Z..

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul zonei ce face obiectul P.U.Z..

În această documentație de urbanism, prezentul R.L.U. se aplică parcelei A 1080/31, nr. Cadastral 217007, intabulat în cartea funciara nr. 217007, Mun. Constanța , Județul Constanța.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Prezenta documentație se încadrează în reglementările specifice zonei - ZRL - ZONĂ DE LOCUIT cf. P.U.G. Municipiului Constanța și propune următoarele subzone reglementate:

UTR = ZRL5M*- subzonă mixtă, cu locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+8 E (9-10R) niveluri



UTR = ZRE2* - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi

Pentru orice noi intervenții, altele decât cele prevăzute în prezentul P.U.Z., vor fi necesare a fi realizate Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.), care vor păstra zonificarea funcțională, parametrii urbanistici și retragerile.

A.2.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stau următoarele acte normative:

- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
- Legea fondului funciar(nr. 18/1991, republicata).
- Legea administrației publice locale(nr. 69/1991, republicată).
- Legea privind circulatia juridica a trenurilor(nr. 54/1998).
- Legea privind exproprierea pentu cauza de utilitate publica(nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996).
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995, republicata).
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata).
- Legea privind regimul juridic al drumurilor(nr. 82/1998, republicata).
- Legea apelor (nr. 107/1996, republicata).
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 13213/19958).



- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998).
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000).
- Legea privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 63/1994; HGR nr. 163/1997; HGR nr. 568/1998- Regulament privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii.
- Codul Civil.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru promovarea normelor de igienă și a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/1999 al ministrului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și a ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor și de emitere acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

A.2.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor ce se aplică parcelei A 1080/31, nr. Cadastral 217007, intabulat în cartea funciară nr. 217007, cu o suprafață de 48.000 mp.

A.2.4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZRL - ZONĂ DE LOCUIT definită cf. P.U.G. Municipiului Constanța

- *În cadrul ZRL se va încuraja cu prioritate dezvoltarea [...] funcției rezidențiale;*
- *vor fi încurajate funcțiunile complementare admisibile conform RLUMC și se va urmări descurajarea dezvoltării și relocarea funcțiunilor incompatibile cu zona rezidențială;*
- *politica CLMC pentru [...] ZRL 5 va urmări încurajarea întreținerii, protejării și amenajării zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuințe colective prin sporirea suprafețelor plantate, a spațiilor de joc pentru copii, organizarea locurilor de parcare.*



Prezenta documentație se încadrează în reglementările specifice zonei - ZRL - ZONĂ DE LOCUIT cf. P.U.G. Municipiului Constanța și propune următoarele subzone reglementate:

UTR = ZRL5M* - subzonă mixtă, cu locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+8 E (9-10R) niveluri

UTR = ZRE2* - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR = ZRL5M* - subzonă mixtă, cu locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+8 E (9-10R) niveluri

UTR = ZRE2* - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi

A.2.4.1. ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR = ZRL5M*

- Locuințe colective;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale publice/private, pasaje pietonale acoperite, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir (eventual piscină descoperită), împrejurimi.
- Comerț (cofetării, magazin alimentar, minimarket)
- Alimentație publică (restaurante, baruri, cafenele)
- Servicii
- Birouri
- Echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier (creșă, biblioteca-mediateca, centru comunitar, săli de expoziții, recreere în spații acoperite și descoperite, săli de conferințe,)
- Platforme și construcții aferente rețelelor edilitare (centrale cartier) cât și de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Parcaje la sol, multietajate, garaje semi îngropate și subterane.



UTR = ZRE2*

- 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

A.2.4.2. ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR = ZRL5M*

Unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă

- **Sc max= 500 mp** pentru unități mici (ex.: ateliere de producție abstractă, birouri de cercetare și dezvoltare, ateliere de design etc.).
- **Sc max=1.000 mp** pentru unități mijlocii (ex.: activități manufacturiere ușoare - mobilier, textile personalizate, confecții ușoare, laboratoare de testare și producție pentru industrii creative, ateliere de reparații high-tech etc.)
- Suprafața utilă destinată producției propriu-zise trebuie să fie limitată la max. **50% din suprafața totală a imobilului.**

Depozitare mic-gros legată de funcționarea polului terțiar

- Suprafața totală destinată depozitării (depozite de materiale consumabile pentru birouri, depozite pentru produse finite manufacturate local, depozite de echipamente medicale și de laborator etc.) nu poate depăși **300 mp** pentru unități mici și **500 mp** pentru unități mijlocii.

Depozitarea trebuie să fie exclusiv de tip **nepoluant** și să fie direct legată de activitatea principală desfășurată în unitate.

UTR = ZRE2*

- nu sunt admise

A.2.4.3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR = ZRL5M*

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



- Construcții provizorii de orice natura;
- Depozități pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Orice activitate ce produce disconfort activității de baza - locuire.

La zonificarea funcțională a localităților au fost luate în considerare: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora, în conformitate cu prevederile Ord. M.S. 119/2014 actualizat art. 2 (2).

UTR = ZRE2*

- Se interzice utilizarea parțială a terenului și cladirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscripții electorale

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A.2.4.4. ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR = ZRL5M*

- Parcela este considerată construibilă doar dacă dispune de acces carosabil și pietonal direct dintr-o arteră de circulație publică sau privată. În cazul LOT 2,2', 3 și 3' accesul se va realiza din circulația interioară propusă cu acces direct la DE 1078 și DE 418, conform planșelor 2. *Reglementări urbanistice* și 9. *Circulații*.



- În cazul construcțiilor publice (educație) dispuse izolat terenul minim este de 2000 mp. cu un front la stradă de minim 20 metri;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcele de minim 2000 mp și un front la strada de minim 40.0 metri.

UTR = ZRE2*

- Parcela este considerată construibilă doar dacă dispune de acces carosabil și pietonal direct dintr-o arteră de circulație publică sau privată. În cazul LOT 4 accesul se va realiza din circulația interioară propusă cu acces direct la DE 1078 și DE 418, conform planșelor *2.Reglementări urbanistice* și *9.Circulații*.

A.2.4.5. ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR = ZRL5M*

Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșa *2.Reglementări urbanistice*, respectiv:

Retrageri aliniament LOT 1:

- retragere de **10 m** în colțul nord-vestic și de **3m** în colțul nord-estic de la aliniamentul nou propus, după lărgirea profilului De 1078 (de la 3.5 m la un de profil 10.5m) - conform planșa *2.Reglementări urbanistice*

Retrageri aliniament LOT 1':

- retragere de **3 m** de la aliniamentul nou propus în zona de sudla aliniament, după lărgirea profilului De 418 (de la 3.5 m la un de profil 10.5m) - conform planșa *2.Reglementări urbanistice*

•

Retrageri aliniament LOT 2:

- retragere de **8m** în colțul nord-estic de la aliniament și pe aliniament în colțul nord-vestic - conform planșa *2.Reglementări urbanistice*

Retrageri aliniament LOT 2'

- retragere de **8m** în colțul sud-estic de la aliniament și pe aliniament în colțul sud-vestic - conform planșa *2.Reglementări urbanistice*



Retrageri aliniament LOT 3

- retragere de **10m** în colțul nord-estic de la aliniament și pe aliniament în colțul nord-vestic - conform planșa 2.*Reglementări urbanistice*

Retrageri aliniament LOT 3'

- retragere de **10m** în colțul sud-estic de la aliniament și pe aliniament în colțul sud-vestic - conform planșa 2.*Reglementări urbanistice*

UTR = ZRE2*

Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșa 2.*Reglementări urbanistice*, respectiv:

Retrageri aliniament LOT 4

- alinat la limita față de LOT 3' (la sud catre parc, conform planșa 2.*Reglementări urbanistice*)

A.2.4.6. ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanțele minime de retragere a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele existente vor fi respectate conform planșei de reglementări al prezentului R.L.U. după cum urmează:

RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR = ZRL5M*

LOT 1

- dispunere pe aliniament pe limitele laterale ale parcelei (la Nord-Est și Nord-Vest, conform planșa 2.*Reglementări urbanistice*)
- retragere față de limita posterioară a parcelei de **5 m** (la Sud, conform planșa 2.*Reglementări urbanistice*)

LOT 1'

- dispunere pe aliniament pe limitele laterale ale parcelei (la Nord-Est și Nord-Vest, conform planșa 2.*Reglementări urbanistice*)



- retragere față de limita posterioară a parcelei de **5 m (la Nord, conform planșa 2.Reglementări urbanistice)**

LOT 2

- dispunere pe aliniament pe laturile laterale ale parcelei (la Nord-Est și Nord-Vest, conform planșa 2.Reglementări urbanistice)
- dispunere pe aliniament față de limita posterioară a parcelei (la Sud, conform planșa 2.Reglementări urbanistice)

LOT 2'

- dispunere pe aliniament pe laturile laterale ale parcelei (la Nord-Est și Nord-Vest, conform planșa 2.Reglementări urbanistice)
- dispunere pe aliniament la față de limita posterioară a parcelei (la Nord, conform planșa 2.Reglementări urbanistice)

LOT 3

- dispunere pe aliniament pe laturile laterale ale parcelei (la Nord-Est și Nord-Vest, conform planșa 2.Reglementări urbanistice)
- dispunere pe aliniament la față de limita posterioară a parcelei (la Nord, conform planșa 2.Reglementări urbanistice)

LOT 3 '

- retragere de **18m** în colțul nord-estic de la aliniament și pe aliniament în colțul sud-estic - conform planșa 2.Reglementări urbanistice
- dispunere pe aliniament în colțul nord-vestic de la aliniament și pe aliniament în colțul nord-estic - conform planșa 2.Reglementări urbanistice
- dispunere pe aliniament pe limita posterioară a parcelei (la Nord - catre parc) conform planșa 2.Reglementări urbanistice)

UTR = ZRE2*

LOT 4

- retragere față de limita posterioară de **10 m** (la Nord, conform planșa 2.Reglementări urbanistice)
- retragere față de limitele laterale ale parcelei de **minimum 13 m** (la Nord Est și Nord Vest)



- dispunere pe aliniament față de LOT 3' (la Sud, catre parc, conform planșa 2.Reglementări urbanistice)

A.2.4.7. ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR = ZRL5M*

- Amplasarea cladirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte - minimum 9.00 m , conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Regimul de construire propus este unul discontinuu (clădirile vor fi construite izolat și/sau cuplate conform planșei 2.Reglementări urbanistice) datorită dimensiunilor loturilor care permit respectarea retragerilor obligatorii față de limitele proprietății cât și distanțele dintre acestea. De asemenea, acest regim discontinuu asigură accesul necesar la lumina naturală și ventilație, dar și siguranța la incendiu deoarece clădirile sunt separate prin distanțele necesare conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 și P118/2-2013 (Normativul pentru siguranța la incendiu).

A.2.4.8. ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR = ZRL5M*

RH max. = 1S+P+1E+2E+3E+4E+5E+6E+7E+8E+9Er)+10Er (Hmax= 33 m)

LOT 1 - regimul de înălțime este Rh min/max = 1S+P+1E+2E+3E+4E (Hmax = 15m)

LOT 1' - regimul de înălțime este Rh min/max = 1S+P+1E+2E+3E+4E (Hmax = 15m)

LOT 2 - regimul de înălțime este Rh min/max = 1S+P+1E+2E+3E+4E (Hmax = 15m)

LOT 2' - regimul de înălțime este Rh min/max = 1S+P+1E+2E+3E+4E (Hmax = 15m)

LOT 3 - regimul de înălțime este Rh min/max = 1S+P+1E+2E+3E+4E (Hmax = 15m)

LOT 3' - regimul de înălțime este cuprins între Rh min = 1S+P (Hmin = 3m) și Rhmax = 1S+P+1E+2E+3E+4E+5E+6E+7E+8E+9Er+10Er (Hmax = 33 m)

UTR = ZRE2*



LOT 4 - regimul de înălțime este cuprins între $Rh_{min/max} = 1S+P+1$ ($H_{max} = 6m$)

Prin amplasarea și regimul de înălțime al obiectivelor propuse este imperios necesar să se asigure însorirea încăperilor de locuit, de pe toate fațadele care se învecinează, de la toate nivelele, pe o durată de minimum 1 ½ ore/zi la solstițiul de iarnă.

A.2.4.9. ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR = ZRL5M*

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate ;
- Fațadele vor reflecta diversitatea funcțiunională a construcțiilor (rezidențial, comercial, servicii), dar vor păstra o coerență estetică în ansamblul zonei.
- Se va respecta o compoziție echilibrată, utilizând linii și volume care să se integreze armonios în contextul urban.
- Fațade principale - raport gol/plin de **40%-60%**, cu predominanța suprafețelor vitrate pentru spații comerciale și administrative.
- Fațade laterale/posterioare - raport gol/plin de **30%-50%**, pentru a păstra intimitatea în cazul funcțiunilor rezidențiale.
- Ferestrele vor avea proporții și dimensiuni similare pentru a menține un aspect coerent.
- Se vor utiliza culori neutre și naturale, precum alb, gri, bej, crem, și nuanțe pastelate. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite, în special în cazul funcțiunilor administrative, comerciale sau rezidențiale colective. În cazul acoperișului de tip șarpantă: panta minimă: **15°** și maximă: **35°**.
- Materiale admise pentru acoperitoare: țiglă ceramică, țiglă metalică, tablă prefălțuită, cu culori neutre (roșu închis, gri, maro).
- Este obligatorie integrarea arhitecturală a acoperișurilor în ansamblul fațadelor, evitând contrastele cromatice puternice.



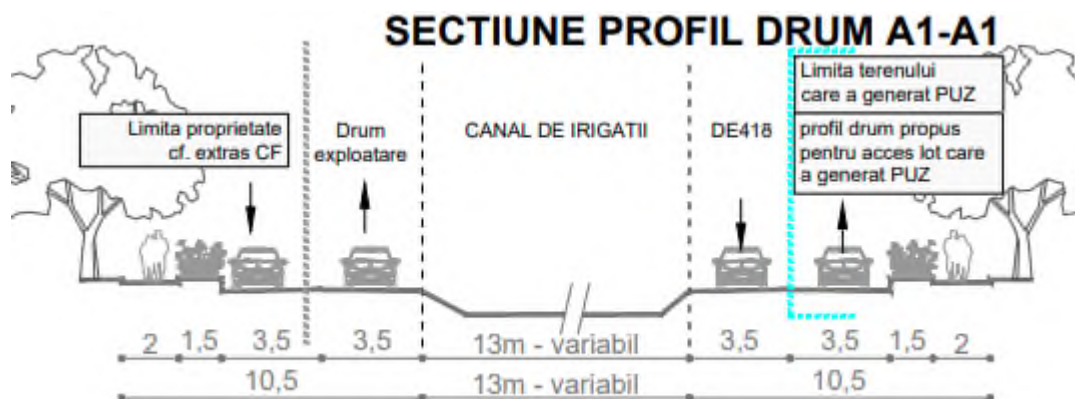
- Posturi de transformare (trafo) vor fi integrate în construcții sau mascate cu panouri decorative din lemn, metal perforat sau vegetație verticală.
- Contoarele și echipamentele tehnice se vor amplasa în nișe dedicate în fațadă sau la nivelul solului, fiind mascate de panouri decorative sau garduri discrete.
- Aparare de aer condiționat vor fi amplasate pe fațadele laterale sau posterioare, cu grile de mascare de culoare similară fațadei.
- Goluri de aerisire se vor masca cu ajutorul unor grile estetice, aliniate cu liniile generale ale fațadei, și vopsite în culori similare pentru a nu atrage atenția.
- Este interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în zone retrase, mascate cu elemente arhitecturale (parapeți) sau integrate în structuri de tip "cortină" decorativă.
- Mobilierul urban va fi realizat din materiale durabile (lemn tratat, metal vopsit) și va avea un design modern, minimalist, integrat cu arhitectura clădirilor
- Firmele și afisajele publicitare vor fi dimensionate astfel încât să nu depășească 20% din suprafața fațadei pe care sunt amplasate, iar culorile și iluminarea trebuie să respecte paletarul general al zonei.

A.2.4.10. ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

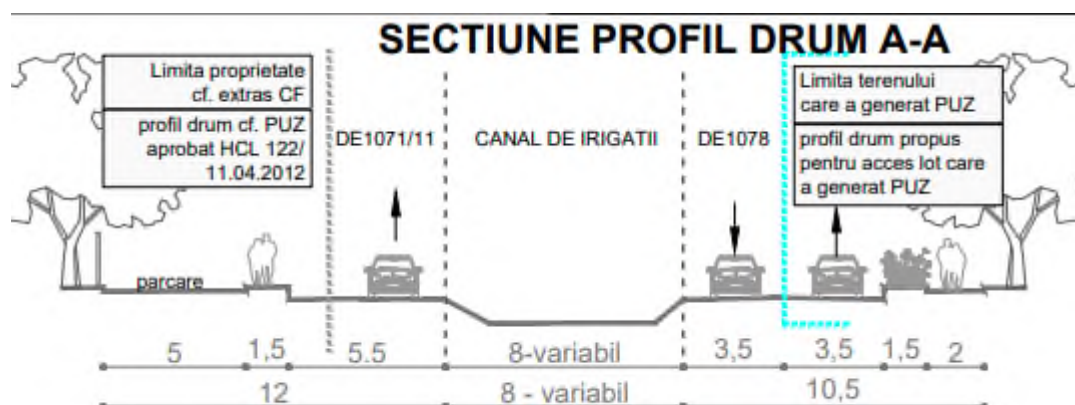
UTR = ZRL5M*

- Parcelele vor avea asigurat un acces carosabil și unul pietonal dintr-o circulație publică/privată în mod direct. LOT 1 și LOT 1' vor avea acces în mod direct din DE 1078 și DE 418, iar LOT 2, LOT 2', LOT 3 și LOT 3' din circulațiile interioare propuse care fac legătura în mod direct cu DE 1078 și DE 418.
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei, și va fi autorizat un singur acces carosabil pe parcelă.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;
- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la

niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși;



Profil propus pentru DE 418



Profil propus pentru DE 1078

UTR = ZRE2*

- Parcelele vor avea asigurat un acces carosabil și unul pietonal dintr-o circulație publică/privată în mod direct. În cazul LOT 4 accesul se va realiza din circulația interioară propusă cu acces direct la DE 1078 și DE 418, conform planșelor 2.Reglementări urbanistice și 9.Circulații.

A.2.4.11. ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR = ZRL5M*



- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice, respectiv domeniului public.
- Se vor asigura suficiente locuri de parcare cf. *HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța*, cu completările și modificările ulterioare, în vigoare la momentul aprobării prezentului regulament.
- Locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelelor și în parcarile amenajate. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și a celor cu mobilitate redusă.
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Hotărârea nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare, Privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

A.2.4.12. ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

UTR = ZRL5M*+ ZRE2*

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice: apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.
- Asigurarea tuturor distanțelor, spațiilor și a mijloacelor tehnice adecvate pentru limitarea nocivităților, care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație, atât în perioada de execuție a lucrărilor, cât și în perioada de funcționare a obiectivului propus, astfel încât să se respecte toate normativele și standardele în vigoare.

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă a tuturor obiectivelor ce urmează să se execute în zona reglementată P.U.Z. se va realiza prin o extindere a rețelei de distribuție apă ce aparține RAJA S.A. Constanța, prin conducte ce se vor poza pe trama stradală propusă. Rețeaua de distribuție proiectată va asigura atât necesarul de apă potabilă de uz general, cât și a debitului de incendiu exterior. Clădirile noi se vor racorda la aceste rețele în baza avizelor obținute la următoarea fază



de proiectare, în baza unor cerințe estimate în raport cu numărul de consumatori potențiali și perioada de funcționare anticipată.

- Contorizarea consumurilor de apă la fiecare obiectiv se va face printr-un apometru, de clasa C, tip agreat de către RAJA S.A. Constanța, ce se va monta în câte un cămin apometric proiectat.
- Rețeaua de distribuție se va monta la o adâncime minimă de 1.20m pe un strat de nisip.
- Căminele de vane ce se vor executa la intersecția străzilor și cele apometrice proiectate vor fi construcții din beton armat acoperite cu capace din fontă.
- Culoarele de teren de 3 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale bransamentelor de apă ce reprezintă zona de protecție sanitară cu regim sever, precum și culoarul de teren de 5 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de refulare ape uzate ce reprezintă zona de protecție și siguranță, nu se va betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).
- Apa captată poate fi utilizată ca și apă potabilă numai dacă analizele fizico-chimice și microbiologice atestă potabilitatea ei în conformitate cu Legea 458/2002 republicată.

CANALIZARE

În concordanță cu dezvoltarea urbanistică, din punct de vedere al dezvoltării rețelilor tehnico-edilitare de canalizare, se recomandă în principal următoarele:

- Extinderea rețelilor de canalizare pe noile străzi propuse în prezentul PUZ;
- Prescripțiile noului standard, proiectarea combinată, respectiv amenajarea teritoriului, prin bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atât vârful precipitațiilor cu caracter torențial înregistrate în ultimul deceniu, cât și pentru funcționarea optimă și evitarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente. Acest standard reglementează în mod complex calculul debitelor din precipitații, cu determinarea lor atât în funcție de situația constructivă existentă în Municipiul Constanța, respectiv de suprafețele construite (clădiri civile, industriale și social culturale, drumuri, alei, platforme betonate etc.) pe fiecare bazin de calcul, cât și materialul acestora;
- Asigurarea sistemului de evacuare a apelor pluviale;



- În situația identificării unui sol sensibil la umezire, este necesar să se țină seama și de stabilitatea acestuia, fiind necesare luarea unor măsuri constructive adecvate pentru a nu fi afectată stabilitatea terenului și clădirilor;
- Căminele proiectate pe rețelele de apă-canalizare, vor fi ridicate la cota sistematizată a tramei stradale;
- În paralel cu execuția rețelilor, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelilor, reechilibrarea lor etc.
- Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.
- Apele uzate trebuie epurate în așa fel încât să respecte prevederile legale specifice domeniului de gospodărire a apelor în conformitate cu art.28 (2) din Ord. M.S. 119/2014 actualizat; respectarea cu strictețe a normelor privind regimul deșeurilor în conformitate cu Ord. M.S. 119/2014.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI GAZE NATURALE

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de securitate), în vederea asigurării funcționării normale a viitorului sistem de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor, mediului etc. .

Recomandări:

- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi îngropate.
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.



- Echipamentele tehnico-edilitare se vor introduce în zonă și cele existente vor fi extinse astfel încât să fie acoperită toată zona de studiu.

DEZVOLTARE SUSTENABILĂ

Propunerea are ca soluție o centrală de cartier cu unitate de cogenerare, pentru a furniza energie termică și electrică. Centrala de cartier aduce un plus de eficiență, fiind o soluție sustenabilă, dar și mai sigură pentru locuitori. Consumul de energie primară este mult eficientizat atunci când se produce electricitate și energie termică în proces combinat, decât atunci când s-ar produce fiecare energie individual.

În completarea acestei soluții, regulamentul prevede implementarea unor tehnologii alternative regenerabile și eficiente pentru asigurarea necesarului energetic al comunității:

- Pompe de căldură aer-aer, pentru asigurarea încălzirii și răcirii eficiente a locuințelor și spațiilor publice.
- Panouri fotovoltaice pentru generarea de energie electrică necesară iluminatului public și altor consumatori locali.
- Panouri solare termice, utilizate pentru producerea apei calde menajere și pentru aportul la încălzire.

A.2.4.13. ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR = ZRL5M*

- Este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de **minim 30%** din suprafața totală a terenului. Se vor prevedea și spații verzi amenajări sportive și de agrement.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și/sau 4 arbori plantați la un loc de parcare.
- În zona cu terenuri de construcții se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.



- Se recomanda ca minim 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către cladirile invecinate;

UTR = ZRE 2*

- **65%** teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total - în cazul construcțiilor de învățământ

A.2.4.14. ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

UTR = ZRL5M*+ ZRE 2*

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile, de calitate și care se încadrează tendințelor de dezvoltare la nivelul zonei (rezidențial) după material, culoare, rezistență, transparenta etc.
- În cazul tuturor funcțiunilor sunt interzise împrejurimile opace către stradă mai înalte de 0,6 metri. Peste înălțimea de 0,6 metri este permisă realizarea de împrejurimi transparente, eventual dublate de elemente vegetale.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A

TERENULUI

A.2.4.15. ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR = ZRL5M*

POT = mp AC / mp teren * 100 - Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.

POT max = 50%

UTR = ZRE 2* - conform normelor specifice pentru fiecare echipament

POT max = 25% (construcții de învățământ)



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

A.2.4.16. ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT)

UTR = ZRL5M*

CUT = mp ADC /mp teren - Circulațiile pietonale și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.

CUT max = 2.5

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR = ZRE 2*

CUT = mp ADC /mp teren - Circulațiile pietonale și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.

CUT max = 0.5

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament

Întocmit,

dr.urb. Serin Geambazu

drd. urb. peis. Alexandra Ivănescu

