



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal  
pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. sg. Nicolae Grindeanu  
și limite cadastrale, inițiatori Manea Victor și Drugă Bogdan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2021.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 30636/16.02.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 3342/2021, precum și avizul nr. 29456/15.02.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism emise de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând avizul de oportunitate nr. 99681/08.07.2018 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. sg. Nicolae Grindeanu și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenurile care au inițiat PUZ-ul sunt următoarele:

- teren situat în șos. Mangaliei nr. 84, în suprafață de 600 mp (potrivit actelor de proprietate) și 589 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200532, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Manea Victor conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4361/20.09.2006 la Biroul notarului public Cristina Budei și contractului de vânzare autentificat sub nr. 3971/09.11.2015 la Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu;
- teren situat în str. Nicolae Grindeanu nr. 70B, în suprafață de 1261,28 mp (potrivit actelor de proprietate) și 1261,27 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235009, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Drugă Bogdan în cotă de 1/2 conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1769/05.04.2004 la Biroul notarului public Cristina

Budei și Manea Victor conform certificatului de moștenitor nr. 143/07.12.2017 autentificat la Biroul notarului public Pitu Dan.

**Art. 2** – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

**Art. 3** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Manea Victor, Drugă Bogdan, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
GEORGIANA GOSPODARU**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 30636 / 16.02.2021

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. sg. Nicolae Grindeanu și limite cadastrale, inițiatori Manea Victor și Drugă Bogdan;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 43/17.01.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 16.01.2020), certificatul de urbanism nr. 1121/13.03.2020, avizul de oportunitate nr. 99681/05.07.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 63925/09.04.2020, avizul nr. 29456/15.02.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. sg. Nicolae Grindeanu și limite cadastrale, inițiatori Manea Victor și Drugă Bogdan.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chițac*  
1



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

## RAPORT

Nr. 33722/19.02.2021

Urmare solicitării nr. 92982/13.05.2019 adresată de SC Mas Publishing & Partners SRL în calitate de elaborator al documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. sg. Nicolae Grindeanu și limite cadastrale, inițiatori Manea Victor și Drugă Bogdan, în temeiul documentației completate prin adresa nr. 237305/06.12.2019, nr. 122945/13.08.2020 și prin adresa nr. 148749/30.09.2020, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenurile care au inițiat PUZ-ul sunt următoarele:

- teren situat în șos. Mangaliei nr. 84, în suprafață de 600 mp (potrivit actelor de proprietate) și 589 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200532, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Manea Victor conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4361/20.09.2006 la Biroul notarului public Cristina Budei și contractului de vânzare autentificat sub nr. 3971/09.11.2015 la Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu;
- teren situat în str. Nicolae Grindeanu nr. 70B, în suprafață de 1261,28 mp (potrivit actelor de proprietate) și 1261,27 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235009, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Drugă Bogdan în cotă de 1/2 conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1769/05.04.2004 la Biroul notarului public Cristina Budei și Manea Victor conform certificatului de moștenitor nr. 143/07.12.2017 autentificat la Biroul notarului public Pitu Dan.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent PUZ aprobat prin **HCL nr. 286/2011**, teritoriul studiat face parte din Z2 - ZONA DE LOCUIRE COLECTIVA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE și Z4 - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE DE DIMENSIUNI MARI.

- UTILIZARI ADMISE:

- Z2 - locuințe în proprietate colectivă și locuințe sociale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.
- Z4 - locuire colectivă și individuală, servicii comerciale, comerț cu amănuntul, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, zone relaxare și de distracție (bowling, biliard, spații distracție copii), zona loisir și spații verzi.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- Z2 - locuințele în proprietate colectivă pot fi de standard mediu sau ridicat; locuințele sociale nu vor depăși 20% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice complementare locuirii amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent, se admite utilizarea unor încăperi din acdrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicina etc) în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de

proprietari; se admite construirea de locuințe noi numai pe bază de PUZ și RLU aferent aprobate.

- Z4 - nu sunt specificate.

- UTILIZARI INTERZISE:

- Z2 - activități productive, construcții provizorii de orice natură, depozitare și comerț cu ridicata sau mic-gros, depozitari de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora, se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art. 2, se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele, se va stabili de către CLMC o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim 1 an de la data aprobării RLUMC) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.

- Z4 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență, orice activități productive, construcții provizorii de orice natură, depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice, depozitari de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, stații întreținere auto, construcții provizorii de orice natură cu excepția celor pentru organizarea de șantier, orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.



Extras HCL nr. 286/2011 - plan reglementări urbanistice

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Z2 - clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private; se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente clădirii de locuințe colective prin delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari; pentru clădirile de locuințe noi se va asigura o suprafață de minim 150 mp/ apartament; în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcerului existent sau amprente

acestui în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

- Z4 - în cazul divizării unor parcele în vederea construirii sau în cazul realizării de construcții pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu următoarele condiționări: adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea, dar nu mai mică de 25 metri, parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3 metri, nu se acordă autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire). Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, CLMC poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui PUD și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

- ECHIPAREA CU UTILITATI: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).

- Z2 - toate construcțiile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

- Z4 - orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului sanitar; racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă; ansamblul propus se va racorda la rețeaua de canalizare pluvială printr-un bransament din conducta existentă care se află la 60 cm distanță de la împrejmuirea existentă pe latura de NV a amplasamentului studiat; amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice în rețeaua colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; ansamblul propus se va racorda la rețeaua de canalizare pluvială existentă la 10 metri de la împrejmuirea existentă pe latura NV a terenului studiat; cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică; toate conductele de gaze în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran; orice clădire precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

- CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR se face pe trama stradală existentă, iar cea pietonală pe trotuarele aferente.

- ACCESELE se vor realiza din șos. Mangaliei și str. sg. Nicolae Grindeanu, parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018, precum și cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93.

- ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE terenului: se menține.

- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRAZILE ADIACENTE terenului:

- Z2 - se va păstra retragerea construcțiilor existente; se admite retragerea ultimului nivel atunci când distanța dintre aliniamente este mai mică decât H maxim admisibil, astfel încât cornișa nivelului retras să nu depășească limita planului care formează un unghi de 45° cu planul orizontal al cornișei ultimului etaj de pe aliniament.

- Z4 - aliniamentul este definit ca fiind limita de demarcație între domeniul public și domeniul privat; în cazul de față alinierea construcțiilor la șos. Mangaliei se confundă cu aliniamentul.

- AMPLASARE CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Z2 - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

- Z4 - va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare UTR; în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ȘI CARACTERISTICILE VOLUMETRICE ALE ACESTORA:

- Z2 - P+4E+M, respectiv 19 metri;

- Z4 - înălțimea construcțiilor nu va depăși P+5E, respectiv 21 metri;

Se admit accente de înălțime de P+8E (26 metri) cu condiția elaborării unui PUD pentru întreaga zonă; PUD-ul va cuprinde obligatoriu justificări ale oportunității edificării unor accente de înălțime precum și soluții de rezolvare ale circulației imediate.

- SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE: se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Z2 - terenul rămas liber în afara circulațiilor, parcajelor va fi planat cu un arbore la fiecare 100 mp, terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 35 % din suprafața totală a terenului, se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

- Z4 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; parcajele la sol, acolo unde sunt admise, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale; se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta ați 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă aceste vor fi vizibile din circulațiile publice; pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp de locuitor.

- Împrejmuiri:

- Z2 - se va sigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în timpul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență.

- Z4- ansamblurile rezidențiale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gard viu cu înălțimea maximă de 1,20 metri și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii; ele pot fi dublate de gard viu.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat:

- Z2 - POT<sub>maxim</sub> = 60%

Teresele acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexă nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent;

- Z4 - POT<sub>maxim</sub> = 70%

În calculul proiecției la sol nu vor fi incluse leșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca: streșini, copertine. Curțile de aerisire până la 2 mp suprafață inclusiv intră în suprafața construită.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat:

- Z2 - Cut<sub>maxim</sub> = 3,60.

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC, suprafețele menționate la paragraful anterior nu se iau în calcul dacă nu reprezintă mai puțin de 5% din total ADC;

- Z4 - Cut<sub>maxim</sub> = 4,20.

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafața balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile

### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 43/17.01.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 16.01.2020) și avizului de oportunitate nr. 99681/05.07.2018, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

Ulterior expirării certificatului de urbanism a fost solicitat și obținut certificatul de urbanism nr. 1121/13.03.2020, cu menținerea avizului de oportunitate nr. 99681/05.07.2018.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de Informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a organizat procedura de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 5385/13.01.2020 și a fost postat pe site-ul oficial al instituției pentru 5 zile (în perioada 13.01.2020 - 18.01.2020).

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 45419/05.03.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 04.03.2020-29.03.2020).

Au fost emise 13 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T15607/24.02.2020 și 2 notificări către asociații de proprietari din zona de studio identificate conform adresei nr. R 45596/06.03.2020.

Dezbaterea publică stabilită pentru data de 20.03.2020 nu a mai avut loc în contextul pandemiei Covit-19, în temeiul art. 5 al Dispoziției primarului nr. 1961/12.03.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 4 adrese cu observații și întrebări referitoare la prevederile PUZ. Principalele observații vizează următoarele:

- analiza modului de dobândire a terenului;
- lipsa locurilor de parcare în zonă și a celor pentru nou imobil;
- zonă foarte aglomerată, probleme de trafic;
- dezacord față de accesul rutier din sensul giratoriu din șoseaua Mangaliei;
- se distruge spațiul verde;
- umbrirea imobilelor învecinate;
- disconfortul (zgomot, praf) apărut în timpul construirii.

Elaboratorul a analizat sesizările și propunerile referitoare la prevederile propuse și a răspuns motivate observațiilor formulate.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului Informării și consultării publicului nr. 63925/09.04.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 179101/17.09.2019 conform răspunsului formulat în data de 03.10.2019.

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

**Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 16.485 mp., a fost împărțit, în baza considerențelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:**



#### **ZONA DE LOCUIRE (L), ce presupune 4 subzone funcționale:**

- L1 - Subzona locuințelor individuale și colective de mici dimensiuni;
- L2 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni mici și medii;
- L3 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter;
- L4 - Subzona locuințelor colective înalte situate în afara zonelor protejate construite.

#### **UTILIZĂRI ADMISE:**

- o L1 - Subzona locuințelor individuale și colective de mici dimensiuni:
  - locuințe individuale și colective mici cu regim maxim de înălțime P+2E;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;
- o L2 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni mici și medii:
  - locuințe colective mici și medii proprietate privată de standard ridicat;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate –de tip grădină, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;
- o L3 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:
  - locuințe colective înalte proprietate privată de standard ridicat;
  - comerț cu amănuntul la parter;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate –de tip grădină, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;
- o L4 - Subzona locuințelor colective înalte situate în afara zonelor protejate construite.
  - locuințe colective medii și înalte proprietate privată de standard ridicat;
  - servicii, activități comerciale și alimentație publică;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate –de tip grădină, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI - L1:**

- se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, etc., în limita a 25% din A.D.C. cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI - L2, L3, L4:**

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, etc., în limita a 25% din A.D.C. cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE - L1, L2, L3, L4:**

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);
- construcții provizorii de orice natură;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

## 5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

### a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

Terenurile din cadrul zonei de studiu, au fost supuse unui schimb de terenuri între domeniul privat și cel public în vederea realizării unei trame stradale coerente și funcționale pentru scopul prezentei documentații.

### b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Amplasarea față 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:

- toate construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 3,00 metri indiferent de categoria străzii la care se aliniază.

### c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

#### L1, L2, L3, L4:

- construcțiile se vor retrage minimum 5,00 metri față de limitele parcelei ce nu prezintă aliniament.

- în cazul în care în urma studiului de însoțire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin **Ordinul 944/2018**, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

### d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

#### L1, L2, L3, L4:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi minimum egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte;

### 5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.J.C. 113/ 2017, actualizat pe 19.01.2018 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

*La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexă prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții între anumite categorii de străzi după cum sunt figurate pe planul de reglementări;*

- Investiția propusă prin PUZ are o influență nesemnificativă asupra tramei stradale din zonă.
- Terenul ce a generat PUZ-ul va adăuga la traficul existent și prognozat un maxim 150 de vehicule pe ora. Această valoare este nesemnificativă raportată la capacitatea maximă de 2680 de vehicule etalon pe oră a Sos. Mangaliei.
- Pentru rezolvarea parcașilor din zona studiată se propune introducerea de sensuri unice pe strazile perpendiculare pe sos. Mangaliei, concomitent cu amenajarea de parcași paralele pe ambele părți fie integral pe carosabil fie parțial pe trotuar și parțial pe carosabil astfel încât să rămână un trotuar liber pentru circulația pietonilor de minim 1,00 lățime.
- Această măsură trebuie dublată de construirea de parcași cu capacitate medie și mare care să deservească cartierele de locuințe precum cartierul KM5 și KM4-5. ...

### 5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcașilor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.J.C. 113/ 27.04.2017, actualizat pe 19.01.2018 astfel: -

- o **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
  - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
  - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- o **Art. 5 - construcții comerciale**
  - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
  - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.);
- o **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
  - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
  - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- o **Art. 9 - construcții de învățământ - a)** se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- o **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.**

### 5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru fiecare zona de reglementare se vor respecta următoarele prevederi:

- L1 – Subzonă locuințe individuale și colective de mici dimensiuni:

Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

P+2E (10,00 metri)

- L2 – Subzonă locuințe colective de dimensiuni mici și medii:

Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

P+4E+M (18,00 metri)

- L3 – Subzonă locuințe de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:

Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

P+10E (35,00 metri)

- L4 – Subzonă locuințe medii și înalte situate în afara zonelor protejate construite:

Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

P+5E-8Er (30,00 metri)

**METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:**

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:

- Parter P (finit-finit) = maximum 4,00 metri;
- Etaj curent E (finit-finit) = maximum 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

\*Se permite realizarea de subsol și/sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

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

### 5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- 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 nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

### 5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

### 5.2.9. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.**

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

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

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

### 5.3.1. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- L1– Subzonă locuințe individuale și colective de mici dimensiuni:  
- P.O.T. maxim admis = 51%

- L2– Subzonă locuințe colective de dimensiuni mici și medii:  
- P.O.T. maxim admis = 60%

- L3– Subzonă locuințe de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:  
- P.O.T. maxim admis = 36%

- L4– Subzonă locuințe medii și înalte situate în afara zonelor protejate construite:  
- P.O.T. maxim admis = 70%

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- L1– Subzonă locuințe individuale și colective de mici dimensiuni:  
- C.U.T. maxim admis = 2.00 mp A.D.C./ mp teren

- L2– Subzonă locuințe colective de dimensiuni mici și medii:  
- C.U.T. maxim admis = 3.60 mp A.D.C./ mp teren

- L3– Subzonă locuințe de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:  
- C.U.T. maxim admis = 1.80 mp A.D.C./ mp teren

- L4– Subzonă locuințe medii și înalte situate în afara zonelor protejate construite:  
- C.U.T. maxim admis = 4,00 mp A.D.C./ mp teren

## DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

### Piese desenate :

- încadrare în teritoriu și documentații aprobate
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- căi de comunicație - existent și propunere
- mobilare urbanistică

### Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 43/17.01.2018 (valabil până la 16.01.2020)
- Certificat de urbanism nr. 1121/13.03.2020 (valabil până la 12.03.2021)
- Aviz de Oportunitate nr. 99681/05.07.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu spațial - compozitional
- Studiu volumetric
- Raportul informării și consultării publicului nr. 63925/09.04.2020

### Avize :

- RAJA nr. 980/57152/07.07.2020 și nr. 740/13513/12.10.2018
- ENEL nr. 05993882/22.06.2020 și nr. 266165896/14.05.2019
- Engie nr. 315.328.118/16.07.2020 și nr. 312.985.956/10.08.2018
- RADET nr. B 10078/12.06.2020 și nr. B 13535/23.08.2018
- Telekom nr. 568/09.06.2020 și nr. 1318/13.08.2018
- notificare - asistenta de specialitate în sănătate publică nr. 1668 R/21.01.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 5987/29.03.2019
- adresa Poliția municipiului Constanța nr. 268.250/29.05.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2179/26.07.2018 - plan anexă
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 1227 RP /23.04.2019.

## CONCLUZII

**Nu avizăm favorabil și nu propunem aprobarea** prin hotărâre de consiliu local a documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. sg. Nicolae Grindeanu și limite cadastrale, inițiatori Manea Victor și Drugă Bogdan, din următoarele considerente:

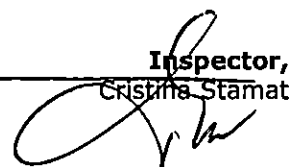
- Documentația PUZ înaintată studiază o zonă acoperită parțial de o documentație anterioară de rang asemănător și o altă zonă, acoperită de PPlanul urbanistic general al municipiului Constanța, cu o pondere de suprafață aparent mai mare. Documentația de urbanism inițială este PUG. Prin urmare, reglementările nou propuse ar trebui să se raporteze la cele ale documentației de urbanism inițiale, în limitele prevăzute prin Legea nr. 350/2001. Din documentația înaintată nu reiese că noii indicatori respectă aceste prevederi.
- În planșa de zonificare a PUG este figurată o zonă verde, ZRV4, zonă verde ce nu se mai regăsește în reglementările PUZ propuse.
- Nu au fost identificate, în cuprinsul documentației înaintate, elementele care să evidențieze urmărirea vreunui obiectiv de interes public. Este foarte bine detaliat obiectivul de interes privat, inclusiv prin prezența unei planșe de mobilare urbană.

- Capitolul I al PUG Constanța - Prevederi generale cu caracter obligatoriu, art. 5 prevede: *"Nu se poate modifica prin PUZ caracterul dominant al zonei de reglementare, stabilit prin plansa de zonificare functionala. In cazul in care prin PUZ se solicita acest lucru, aprobarea PUZ presupune actualizarea PUGMC si aprobarea acestuia in conditiile legii."* Punctul de vedere exprimat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului din ședința din 16.10.2019 ia în considerație PUG drept documentație de urbanism Inițială.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 92982/13.05.2019 adresată de SC Masstudio SRL pentru Drugă Bogdan cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța,  
și Manea Victor cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța,  
documentației completate prin adresele nr. 237305/06.12.2019, nr. 122945/13.08.2020 și nr. 148749/30.09.2020;  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 29456 din 15.02.2021**

pentru Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. sg. Nicolae Grindeanu și limite cadastrale

Inițiatori: Manea Victor și Drugă Bogdan

Proiectant: SC Mas Publishing & Partners SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

- teren situat în șos. Mangaliei nr. 84, în suprafață de 600 mp (potrivit actelor de proprietate) și 589 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200532, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- teren situat în str. Nicolae Grindeanu nr. 70B, în suprafață de 1261,28 mp (potrivit actelor de proprietate) și 1261,27 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235009, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUZ - RLU APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent PUZ aprobat prin **HCL nr. 286/2011**, teritoriul studiat face parte din Z2 - ZONA DE LOCUIRE COLECTIVA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE și Z4 - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE DE DIMENSIUNI MARI.

- UTILIZARI ADMISE:

- Z2 - locuințe în proprietate colectivă și locuințe sociale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.

- Z4 - locuire colectivă și individuală, servicii comerciale, comerț cu amănuntul, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, zone relaxare și de distracție (bowling, billiard, spații distracție copii), zona loisir și spații verzi.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- Z2 - locuințele în proprietate colectivă pot fi de standard mediu sau ridicat; locuințele sociale nu vor depăși 20% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice complementare locuirii amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent, se admite utilizarea unor încăperi din acdrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicina etc) în



limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari; se admite construirea de locuințe noi numai pe bază de PUZ și RLU aferent aprobate.

- Z4 - nu sunt specificate.

- UTILIZARI INTERZISE:

- Z2 - activități productive, construcții provizorii de orice natură, depozitare și comerț cu ridicata sau mic-gros, depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora, se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art. 2, se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele, se va stabili de către CLMC o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim 1 an de la data aprobării RLUMC) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.

- Z4 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, orice activități productive, construcții provizorii de orice natură, depozitare de substanțe inflamabile sau toxice, depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, stații întreținere auto, construcții provizorii de orice natură cu excepția celor pentru organizarea de șantier, orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.



Extras HCL nr. 286/2011 - plan reglementări urbanistice

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Z2 - clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private; se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente clădirii de locuințe colective prin delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari; pentru clădirile de locuințe noi se va asigura o suprafață de minim 150 mp/ apartament; în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcerului existent sau amprente

acestui în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

- Z4 - în cazul divizării unor parcele în vederea construirii sau în cazul realizării de construcții pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu următoarele condiționări: adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea, dar nu mai mică de 25 metri, parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3 metri, nu se acordă autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire). Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, CLMC poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui PUD și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

- ECHIPAREA CU UTILITATI: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).

- Z2 - toate construcțiile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

- Z4 - orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului sanitar; racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă; ansamblul propus se va racorda la rețeaua de canalizare pluvială printr-un bransament din conducta existentă care se află la 60 cm distanță de la împrejmuirea existentă pe latura de NV a amplasamentului studiat; amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice în rețeaua colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; ansamblul propus se va racorda la rețeaua de canalizare pluvială existentă la 10 metri de la împrejmuirea existentă pe latura NV a terenului studiat; cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică; toate conductele de gaze în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran; orice clădire precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

- CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR se face pe trama stradală existentă, iar cea pietonală pe trotuarele aferente.

- ACCESELE se vor realiza din șos. Mangaliei și str. sg. Nicolae Grindeanu, parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018, precum și cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93.

- ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE terenului: se menține.

- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRAZILE ADIACENTE terenului:

- Z2 - se va păstra retragerea construcțiilor existente; se admite retragerea ultimului nivel atunci când distanța dintre aliniamente este mai mică decât H maxim admisibil, astfel încât cornișa nivelului retras să nu depășească limita planului care formează un unghi de 45° cu planul orizontal al cornișei ultimului etaj de pe aliniament.

- Z4 - aliniamentul este definit ca fiind limita de demarcație între domeniul public și domeniul privat; în cazul de față alinierea construcțiilor la șos. Mangaliei se confundă cu aliniamentul.

- AMPLASARE CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Z2 - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

- Z4 - va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare UTR; în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ȘI CARACTERISTICILE VOLUMETRICE ALE ACESTORA:

- Z2 - P+4E+M, respectiv 19 metri;

- Z4 - înălțimea construcțiilor nu va depăși P+5E, respectiv 21 metri;

Se admit accente de înălțime de P+8E (26 metri) cu condiția elaborării unui PUD pentru întreaga zonă; PUD-ul va cuprinde obligatoriu justificări ale oportunității edificării unor accente de înălțime precum și soluții de rezolvare ale circulației imediate.

- SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE: se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Z2 - terenul rămas liber în afara circulațiilor, parcajelor va fi planat cu un arbore la fiecare 100 mp, terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 35 % din suprafața totală a terenului, se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

- Z4 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; parcajele la sol, acolo unde sunt admise, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale; se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta ați 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă aceste vor fi vizibile din circulațiile publice; pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp de locuitor.

- Împrejmuiri:

- Z2 - se va sigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în timpul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență.

- Z4- ansamblurile rezidențiale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gard viu cu înălțimea maximă de 1,20 metri și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii; ele pot fi dublate de gard viu.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat:

- Z2 - POT<sub>maxim</sub> = 60%

Teresele acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexă nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent;

- Z4 - POT<sub>maxim</sub> = 70%

În calculul proiecției la sol nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca: streșini, copertine. Curțile de aerisire până la 2 mp suprafață inclusiv intră în suprafața construită.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat:

- Z2 - Cut<sub>maxim</sub> = 3,60.

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC, suprafețele menționate la paragraful anterior nu se iau în calcul dacă nu reprezintă mai puțin de 5% din total ADC;

- Z4 - Cut<sub>maxim</sub> = 4,20.

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafața balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 16.485 mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

**ZONA DE LOCUIRE (L), ce presupune 4 subzone funcționale:**

- L1 - Subzona locuințelor individuale și colective de mici dimensiuni;
- L2 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni mici și medii;
- L3 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter;
- L4 - Subzona locuințelor colective înalte situate în afara zonelor protejate construite.

### UTILIZĂRI ADMISE:

- o L1 - Subzona locuințelor individuale și colective de mici dimensiuni:
  - locuințe individuale și colective mici cu regim maxim de înălțime P+2E;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;
- o L2 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni mici și medii:
  - locuințe colective mici și medii proprietate privată de standard ridicat;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate - de tip grădină, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;
- o L3 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:
  - locuințe colective înalte proprietate privată de standard ridicat;
  - comerț cu amănuntul la parter;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate - de tip grădină, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;
- o L4 - Subzona locuințelor colective înalte situate în afara zonelor protejate construite.
  - locuințe colective medii și înalte proprietate privată de standard ridicat;
  - servicii, activități comerciale și alimentație publică;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate - de tip grădină, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI - L1:

- se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, etc., în limita a 25% din A.D.C. cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI - L2, L3, L4:

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.  
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

- se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, etc., în limita a 25% din A.D.C. cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale.

#### **UTILIZARI INTERZISE - L1, L2, L3, L4:**

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);
- construcții provizorii de orice natură;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

### **5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR**

#### **a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

Terenurile din cadrul zonei de studiu, au fost supuse unui schimb de terenuri între domeniul privat și cel public în vederea realizării unei trame stradale coerente și funcționale pentru scopul prezentei documentații.

#### **b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Amplasarea față 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:

-toate construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 3,00 metri indiferent de categoria străzii la care se aliniază.

#### **c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

#### **L1, L2, L3, L4:**

- construcțiile se vor retrage minimum 5,00 metri față de limitele parcelei ce nu prezintă aliniament.
- în cazul în care în urma studiului de însoțire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S.

nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

#### **d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

##### **L1, L2, L3, L4:**

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi minimum egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte;

#### **5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.J.C. 113/ 2017, actualizat pe 19.01.2018 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

*La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexă prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții între anumite categorii de străzi după cum sunt figurate pe planul de reglementări;*

- Investiția propusă prin PUZ are o influență nesemnificativă asupra tramei stradale din zonă.
- Terenul ce a generat PUZ-ul va adăuga la traficul existent și prognozat un maxim 150 de vehicule pe ora. Această valoare este nesemnificativă raportată la capacitatea maximă de 2680 de vehicule etalon pe oră a Sos. Mangaliei.
- Pentru rezolvarea parcarilor din zona studiată se propune introducerea de sensuri unice pe strazile perpendiculare pe sos. Mangaliei, concomitent cu amenajarea de parcuri paralele pe ambele părți fie integral pe carosabil fie parțial pe trotuar și parțial pe carosabil astfel încât să rămână un trotuar liber pentru circulația pietonilor de minim 1,00 lățime.
- Această măsură trebuie dublată de construirea de parcuri cu capacitate medie și mare care să deservească cartierele de locuințe precum cartierul KM5 și KM4-5.

#### **5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.J.C. 113/ 27.04.2017, actualizat pe 19.01.2018 astfel:

- o **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
  - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
  - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- o **Art. 5 - construcții comerciale**
  - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
  - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.);
- o **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
  - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);

- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- Art. 9 - construcții de învățământ - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezaletități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.

#### 5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru fiecare zona de reglementare se vor respecta urmatoarele prevederi:

- L1 – Subzonă locuințe individuale și colective de mici dimensiuni:  
Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:  
P+2E (10,00 metri)
- L2 – Subzonă locuințe colective de dimensiuni mici și medii:  
Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:  
P+4E+M (18,00 metri)
- L3 – Subzonă locuințe de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:  
Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:  
P+10E (35,00 metri)
- L4 – Subzonă locuințe medii și înalte situate în afara zonelor protejate construite:  
Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:  
P+5E-8Er (30,00 metri)

#### METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:

- Parter P (finit-finit) = maximum 4,00 metri;
- Etaj curent E (finit-finit) = maximum 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

\*Se permite realizarea de subsol și/sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

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

#### 5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuiele decorative, etc.);
- 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 nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

#### **5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

#### **5.2.9. ÎMPREJMUIRI**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.**

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

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

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

#### **5.3.1. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- L1– Subzonă locuințe individuale și colective de mici dimensiuni:  
- P.O.T. maxim admis = 51%
- L2– Subzonă locuințe colective de dimensiuni mici și medii:  
- P.O.T. maxim admis = 60%
- L3– Subzonă locuințe de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:  
- P.O.T. maxim admis = 36%
- L4– Subzonă locuințe medii și înalte situate în afara zonelor protejate construite:  
- P.O.T. maxim admis = 70%

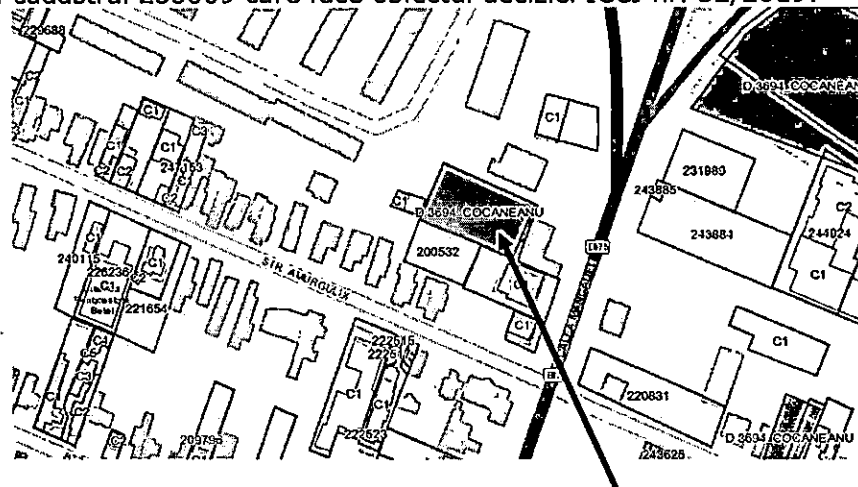


### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- L1– Subzonă locuințe individuale și colective de mici dimensiuni:  
- C.U.T. maxim admis = 2.00 mp A.D.C./ mp teren
- L2– Subzonă locuințe colective de dimensiuni mici și medii:  
- C.U.T. maxim admis = 3.60 mp A.D.C./ mp teren
- L3– Subzonă locuințe de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:  
- C.U.T. maxim admis = 1.80 mp A.D.C./ mp teren
- L4– Subzonă locuințe medii și înalte situate în afara zonelor protejate construite:  
- C.U.T. maxim admis = 4,00 mp A.D.C./ mp teren

### **CONSIDERENTE JURIDICE**

În temeiul adresei formulate de Direcția administrație publică locală prin Serviciul juridic sub nr. 30308/14.02.2019 prin care ni se aduceau la cunoștință prevederile Hotărârii nr. 32/2019 emisă de Înalta curte de casație și justiție în dosarul penal nr. 6536/2/2008, Direcția urbanism a formulat **adresa nr. 94466/14.05.2019** către Direcția administrație publică locală **prin care s-a solicitat să se comunice modalitatea de instrumentare a documentației de urbanism** inițiată pentru terenul cu nr. cadastral 235009 care face obiectul deciziei ICCJ nr. 32/2019:



Extras GIS

Teren identificat cu nr. cadastral 235009

Potrivit răspunsului formulat de DAPL sub nr. 158766/21.08.2019:

Pe cale de consecință, având în vedere toate aspectele de fapt și de drept, expuse anterior, opinăm faptul că din punct de vedere juridic se pot elibera acte administrative/documente în domeniul urbanismului pentru terenuri care fac obiectul hotărârii ICCJ nr.32/2019 pronunțată în dosar nr. 6536/2/2008 care se află în posesia unor terți dobânditori de bună-credință, însă cu respectarea tuturor dispozițiilor legale în materie, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, prevăzute de legea nr.50/1991, precum și în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

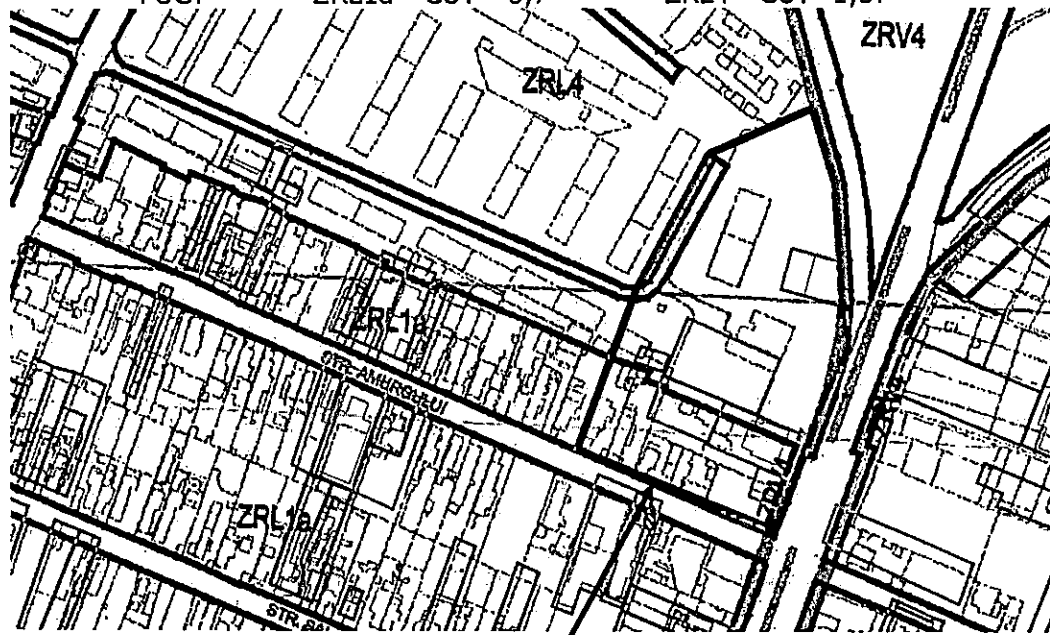
Nu în ultimul rând, considerăm că solicitanții, ai căror cereri îndeplinesc condițiile legale, ar trebui notificați/informați cu privire la situația terenului, în sensul că terenul în cauză este menționat în minuta deciziei penale nr.32/2019 pronunțată de ICCJ în dosarul penal nr. 6536/2/2008

Direcția urbanism a informat petenții prin adresa nr. 178994/17.09.2019 referitor la modalitatea de reluare a procedurii de avizare și aprobării documentației de urbanism.

Forma preliminară a PUZ a fost analizată de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului în ședința din **16.10.2019** și au fost solicitate următoarele completări prin adresa Direcției urbanism nr. 202586/21.10.2019:

❖ față de documentația prezentată sunt solicitate următoarele modificări:

- pentru toate zonele de reglementare propuse se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 referitoare la majorarea CUT aprobat prin PUG cu maxim 20%, având în vedere valorile aprobate prin PUG: ZRL1a - CUT = 0,7 ZRL4 - CUT = 1,5:



Extras PUG/GIS

Zona de studiu

- pentru terenul situat în zona de reglementare L2 propusă se va studia posibilitatea stabilirii unor reglementări urbanistice în vederea realizării de parcaje pentru blocurile de locuit existente, edificate înainte de anul 1990, dacă situația juridică a terenului permite acest gen de funcțiuni publice;
- în zona de reglementare L3 propusă nu va fi permisă realizarea altor construcții în afara celor existente și va fi reorganizat accesul auto la imobilele cuprinse în zona L3 (bloc A6, bloc C2 și imobil C1) în vederea desființării accesului auto din intersecția cu sens giratoriu la imobilul identificat cu nr. cadastral 210786;
- pentru zona de reglementare L4 va fi reorganizat accesul la imobile în vederea asigurării accesului auto din str. srg. Nicolae Grindeanu, fără acces din șos. Mangaliei;
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va detalia prevederile referitoare la:
  - utilizări admise - locuințe colective de dimensiuni mici și medii - se va preciza numărul maxim de unități locative per lot;
  - în zona L4 este alimentația publică este funcțiune permisă sau interzisă?;
  - se vor stabili caracteristicile parcelelor considerate construibile, în funcție de utilizări și regim de înălțime maxim admis (avem în vedere exemplul imobilului identificat cu nr. cadastral 210786 în zona propusă L3 unde înălțimea maximă admisă este P+10E)
  - se vor stabili reguli clare privind retragerea construcțiilor de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor în funcție de utilizări și regim de înălțime maxim admis;
  - modul de calcul al înălțimii exprimate în metri va cuprinde precizări privind înălțimea maximă a demisolului față de CTA, limitele față de care se măsoară înălțimea clădirilor exprimată în metri (de la CTA la cornișă /

- atic), precum și modul de retragere a etajelor pentru regimul de înălțime P+5-8E;
- se va analiza modalitatea transpunerii în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente, care poate fi consultat accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-cartiere-blocuri-constanta.pdf?sfvrsn=4>.
  - RLU va conține la capitolul Aspectul exterior al clădirilor prevederi referitoare la iluminatul arhitectural:
    - "La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
      - piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
        - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
        - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
      - piese desenate:
        - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
      - simulări 3D (pentru zi și pentru noapte)
        - rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
        - pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
        - în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
        - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
        - firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă
        - proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța."
    - se va prezenta dovada achitării taxei RUR;
    - este necesară prezentarea planului de acțiune (componentă a părții scrise a documentației de urbanism);
    - ulterior completării documentației, se vor întreprinde diligențele necesare în vederea continuării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **18.12.2019** s-au solicitat:

- ❖ se mențin recomandările comisiei referitoare la zonele de reglementare L2, L3 și L4, precum și la RLU aferent PUZ;

- pentru zona de reglementare ce conține terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism CUT maxim = 4;
- ulterior completării documentației, puteți întreprinde diligențele necesare în vederea continuării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-a avizat favorabil documentația analizată, cu condiția prezentării planșei cu sinteza concluziilor studiilor de fundamentare elaborate, dar **prezentul aviz este nefavorabil** din următoarele considerente:

- Documentația PUZ înaintată studiază o zonă acoperită parțial de o documentație anterioară de rang asemănător și o altă zonă, acoperită de PPlanul urbanistic general al municipiului Constanța, cu o pondere de suprafață aparent mai mare. Documentația de urbanism inițială este PUG. Prin urmare, reglementările nou propuse ar trebui să se raporteze la cele ale documentației de urbanism inițiale, în limitele prevăzute prin Legea nr. 350/2001. Din documentația înaintată nu reiese că noii indicatori respectă aceste prevederi.
- În planșa de zonificare a PUG este figurată o zonă verde, ZRV4, zonă verde ce nu se mai regăsește în reglementările PUZ propuse.
- Nu au fost identificate, în cuprinsul documentației înaintate, elementele care să evidențieze urmărirea vreunui obiectiv de interes public. Este foarte bine detaliat obiectivul de interes privat, inclusiv prin prezența unei planșe de mobilare urbană.
- Capitolul I al PUG Constanța - Prevederi generale cu caracter obligatoriu, art. 5 prevede: "*Nu se poate modifica prin PUZ caracterul dominant al zonei de reglementare, stabilit prin planșa de zonificare funcțională. În cazul în care prin PUZ se solicită acest lucru, aprobarea PUZ presupune actualizarea PUGMC și aprobarea acestuia în condițiile legii.*" Punctul de vedere exprimat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului din ședința din 16.10.2019 ia în considerație PUG drept documentație de urbanism inițială.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 1121/13.03.2020 (valabil până la 12.03.2021).

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAPITOLUL 1

### DATE GENERALE

#### I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE SOS. MANGALIEI, STR. NICOLAE GRINDEANU SI PROPRIETATE PRIVATA”

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

CONSTANTA, SOS. MANGALIEI, NR. 84 si STR. SG. NICOLAE GRINDEANU, NR. 70B

#### I.03 Titularul investiției

MANEA VICTOR, MANEA ECATERINA SI DRUGA BOGDAN

#### I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA  
tel: 0745854672

#### I.05 Faza proiect

P.U.Z. PRELIMINAR

#### I.06 Numar proiect

6/2017

### 1.2.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în municipiul Constanța, Șos. Mangaliei, Nr. 84 și Str. Sg. Nicolae Grindeanu, Nr. 70B.**

**1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației “P.U.Z.- ZONA DELIMITATĂ DE ȘOS. MANGALIEI, STR. NICOLAE GRINDEANU ȘI PROPRIETATE PRIVATĂ” AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 99681/05.07.2018», avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea-solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.**

### 1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018.
- Documentatia de urbanism de tip P.U.Z. aprobata prin H.C.L. nr.286/ 31.10.2011.
- Certificatul de Urbanism nr. 43/ 17.01.2018
- H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta
- H.C.L. 113/2017, actualizata in 2018, privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

### 2.1. DOMENIUL DE APLICARE

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



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

**2.1.3.** Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

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

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

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

## **2.2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **2.2.1.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

### **2.2.2.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

### 2.2.3.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- o construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - o parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
  - o conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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





c) **Amplasarea față 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:

- o retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- o depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- o retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

d) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 944/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

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

### **2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

- a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.J.C. 113/27.04.2017, actualizat pe 19.01.2018- *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța*, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- b) **Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

### **3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:**

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

#### **3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:**

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

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



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/11.07.2017 | CUI: RO 37943819

SEDIUL SOCIAL: BTR. THEODOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 2, JUD. CONSTANTA

TEL: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

### **3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:**

- a) Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.
- b) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

#### **METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:**

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:

- Parter *P* (finit-finit) = maximum 4,00 metri;
- Etaj curent *E* (finit-finit) = maximum 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

\*Se permite realizarea de subsol și/sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

**NOTĂ:** Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare coroborate cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/1.07.2017 | CUI: RO 37943819

BEDIUL SOCIAL: STR. THEODOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 2, JUD. CONSTANTA

TELEFON: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

### **3.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **3.3.1. PARCAJE:**

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.J.C. 113/ 27.04.2017, actualizat pe 19.07.2018, astfel:

- o **Art. 13 - locuințe unifamiliale/ semicolective/ colective**
  - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
  - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp;  
*\* împreună cu toate prevederile detaliate în H.C.L. 113/ 2017.*
- o **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- o **Art. 5 - construcții comerciale:**
  - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
  - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.);
- o **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică:**
  - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
  - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- o **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- o **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.**

#### **3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:**

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013.

### 3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.**

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

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

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

## **4.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

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

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

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 16.485 mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

**ZONA DE LOCUIRE (L), ce presupune 4 subzone funcționale:**

- L1 - Subzona locuințelor individuale și colective de mici dimensiuni;
- L2 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni mici și medii;
- L3 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter;
- L4 - Subzona locuințelor colective înalte situate în afara zonelor protejate construite.

## **5. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE**

### **5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE**

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE ȘOS. MANGALIEI, STR. NICOLAE GRINDEANU ȘI PROPRIETATE PRIVATĂ», în suprafață de 16.485,00 mp., se afla în intravilanul, municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire, comerț și servicii.

Amplasamentul este situat în partea de sud a orașului, în zona KM 4-5, între cartierele KM5, Vilele Noi și Făleza Sud.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu caracter de locuire individuală și preponderent colectivă, comercial (super/ hypermarket-uri) și de servicii, situate în proximitatea șoselei Mangaliei.

### **5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII (L)**

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

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

- L1 - Subzona locuințelor individuale și colective de mici dimensiuni;
- L2 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni mici și medii;
- L3 - Subzona locuințelor colective de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter;
- L4 - Subzona locuințelor colective înalte situate în afara zonelor protejate construite.

### **5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE**

#### UTILIZĂRI-ADMISE:

- o L1 - Subzona locuințelor individuale și colective de mici dimensiuni:
  - locuințe individuale și colective mici cu regim maxim de înălțime P+2E;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;

- o **L2** - Subzona locuințelor colective de dimensiuni mici și medii:
  - locuințe colective mici și medii proprietate privată de standard ridicat;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate –de tip grădină, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;
  
- o **L3** - Subzona locuințelor colective de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:
  - locuințe colective înalte proprietate privată de standard ridicat;
  - comerț cu amănuntul la parter;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate –de tip grădină, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;
  
- o **L4** - Subzona locuințelor colective înalte situate în afara zonelor protejate construite.
  - locuințe colective medii și înalte proprietate privată de standard ridicat;
  - servicii, activități comerciale și alimentație publică;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane și/sau la sol, spații plantate –de tip grădină, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI - L1:

- se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, etc., în limita a 25% din A.D.C. cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stângerii funcțiunii rezidențiale.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI - L2, L3, L4:

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

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

- se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, etc., în limita a 25% din A.D.C. cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stângerii funcțiunii rezidențiale.

#### UTILIZĂRI INTERZISE - L1, L2, L3, L4:

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

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

- construcții provizorii de orice natură;

- orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

## 5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

### a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

Terenurile din cadrul zonei de studiu, au fost supuse unui schimb de terenuri între domeniul privat și cel public în vederea realizării unei trame stradale coerente și funcționale pentru scopul prezentei documentații.

### b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Amplasarea față 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:

-toate construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 3,00 metri indiferent de categoria străzii la care se aliniază.

### c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

#### L1, L2, L3, L4:

- construcțiile se vor retrage minimum 5,00 metri față de limitele parcelei ce nu prezintă aliniament.
- în cazul în care în urma studiului de însoțire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S.





nr. 119/2014 modificat și completat prin **Ordinul 944/2018**, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

#### d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1, L2, L3, L4:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi minimum egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte;

#### 5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.J.C. 113/ 2017, actualizat pe 19.01.2018 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

*La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexă prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții între anumite categorii de străzi după cum sunt figurate pe planul de reglementări:*

- Investiția propusă prin PUZ are o influență nesemnificativă asupra tramei stradale din zonă.
- Terenul ce a generat PUZ-ul va adăuga la traficul existent și prognozat un maxim 150 de vehicule pe ora. Această valoare este nesemnificativă raportată la capacitatea maximă de 2680 de vehicule etalon pe oră a Sos. Mangaliei.
- Pentru rezolvarea parcarilor din zona studiată se propune introducerea de sensuri unice pe strazile perpendiculare pe sos. Mangaliei, concomitent cu amenajarea de parcări paralele pe ambele părți fie integral pe carosabil fie parțial pe trotuar și parțial pe carosabil astfel încât să rămână un trotuar liber pentru circulația pietonilor de minim 1,00 lățime.
- Această măsură trebuie dublată de construirea de parcuri cu capacitate medie și mare care să deservească cartierele de locuințe precum cartierul KM5 și KM4-5.

#### 5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.J.C. 113/ 27.04.2017, actualizat pe 19.01.2018 astfel: -

- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
  - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
  - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- **Art. 5 - construcții comerciale**
  - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
  - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.);
- **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
  - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
  - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- **Art. 9 - construcții de învățământ - a)** se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.**

#### 5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru fiecare zona de reglementare se vor respecta următoarele prevederi:

- **L1 – Subzonă locuințe individuale și colective de mici dimensiuni:**  
Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:  
P+2E (10,00 metri)
- **L2 – Subzonă locuințe colective de dimensiuni mici și medii:**  
Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:  
P+4E+M (18,00 metri)
- **L3 – Subzonă locuințe de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:**  
Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:  
P+10E (35,00 metri)
- **L4 – Subzonă locuințe medii și înalte situate în afara zonelor protejate construite:**  
Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:  
P+5E-8Er (30,00 metri)

#### METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:



- Parter *P* (finit-finit) = maximum 4,00 metri;
- Etaj curent *E* (finit-finit) = maximum 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

\*Se permite realizarea de subsol și/sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

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

## 5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- 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 nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

## 5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice-locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/1 1.07.2017 | CUI: RO 37943819

BEDIUL SOCIALI BTR. THEODOOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 2, JUD. CONSTANTA

TELEFON: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

- natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
  - d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

#### REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

- conform e-Distributie Dobrogea – **aviz de amplasament favorabil nr. 232473372/11.09.2018**: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat în apropierea amplasamentului: LEA 0,4 kV, LES 10kV și LES 0,4 kV existente. Se poate realiza racordarea la rețeaua existentă conform specificațiilor prezentului aviz.

- conform Distrigaz Sud Retele engie – **aviz favorabil nr. 312.985.956/10.08.2018**: conform planului de situație prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, în zona în care urmează a se realiza documentația de tip P.U.Z. există sistem de distribuție gaze natural, astfel se poate realiza racordarea la rețeaua existentă conform specificațiilor prezentului aviz.



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/1.07.2017 | CUI: RO 37943819

SEDIUL SOCIAL: STR. THEODOR BURADA, NR. 36A, ETAJ 2, JUD. CONSTANTA

TEL: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

- R.A.D.E.T. Constanta – **aviz de amplasament favorabil conditionat nr. B13535/23.08.2018**: exista retele termice in apropierea terenurilor ce au generat P.U.Z., astfel trebuie respectate conditiile prevazute in prezentul aviz.

- RAJA S.A. Constanta – **aviz de amplasament nr. 740/13513 din 12/10/2018**: conform planului de situatie anexat prezentului aviz, pe terenurile ce au generat P.U.Z. exista colectorul unitar Dn.300mm B cu camine de vizitare in care sunt racordate imobilele din zona, in zona de studio exista conducta magistrala de apa Dn.600mm OL, conducta de distributie apa Dn.400mm OL, colectoare unitare Dn.600mm, Ov 400/600mm, Ov 1700/1550 B, Dn.200mm B, collector menajer Dn.200mm camine de vizitare, bransamente de apa si racorduri de canalizare aferente imobilelor existente.

#### 5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevazut cu plantații înalte;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

#### 5.2.9. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.**

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

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

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

**5.3.1. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI  
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- **L1– Subzonă locuințe individuale și colective de mici dimensiuni:**  
- P.O.T. maxim admis = 51%
  
- **L2– Subzonă locuințe colective de dimensiuni mici și medii:**  
- P.O.T. maxim admis = 60%
  
- **L3– Subzonă locuințe de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:**  
- P.O.T. maxim admis = 36%
  
- **L4– Subzonă locuințe medii și înalte situate în afara zonelor protejate construite:**  
- P.O.T. maxim admis = 70%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- **L1– Subzonă locuințe individuale și colective de mici dimensiuni:**  
- C.U.T. maxim admis = 2.00 mp A.D.C./ mp teren
  
- **L2– Subzonă locuințe colective de dimensiuni mici și medii:**  
- C.U.T. maxim admis = 3.60 mp A.D.C./ mp teren
  
- **L3– Subzonă locuințe de dimensiuni înalte cu funcțiuni complementare la parter:**  
- C.U.T. maxim admis = 1.80 mp A.D.C./ mp teren
  
- **L4– Subzonă locuințe medii și înalte situate în afara zonelor protejate construite:**  
- C.U.T. maxim admis = 4,00 mp A.D.C./ mp teren

Întocmit,  
Urb. Dumitrache Catalin



Verificat,  
Urb. Alexandru BĂJENARU

