



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 436/2021  
privind aprobarea Planului urbanistic zonal  
pentru zona delimitată de str. Riga, str. Londra, str. Haga și limite cadastrale,  
inițiator Dinamic Trading Star SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10. 2021.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 209515/21.10.2021
- avizul Arhitectului șef nr. 203540/15.10.2021,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 209802/22.10.2021
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2<sup>^</sup>1) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- adresa nr. 203540/13.10.2021 formulată de Radu Dragomir în calitate de reprezentant al Dinamic Trading Star SRL;

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, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Riga, str. Londra, str. Haga și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în Palazu Mare, parcela VN 309 lotul nr. 2, în suprafață de 4620 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 240779, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Dinamic Trading Star SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1620/12.05.2016 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.

**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** - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județul Constanța, iar către Dinamic Trading Star SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotrivă, \_\_\_\_\_ abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

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



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 209515/P.A.10.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Riga, str. Londra, str. Haga și limite cadastrale, inițiator Dinamic Trading Star SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3563/19.09.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 12.01.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 174711/06.11.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 56572/23.03.2020, avizul nr. 203540/15.10.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Riga, str. Londra, str. Haga și limite cadastrale, inițiator Dinamic Trading Star SRL.

PRIMAR ,  
VERGIL CHIȚAC  
*Chițac*



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 203540/13.10.2021 adresată de Dragomir Radu Aurelian pentru Dinamic Trading Star SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 94, et. 3;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 203540 din 15.10.2021**

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru zona delimitată de str. Riga, str. Londra, str. Haga și limite cadastrale

Inițiator: Dinamic Trading Star SRL

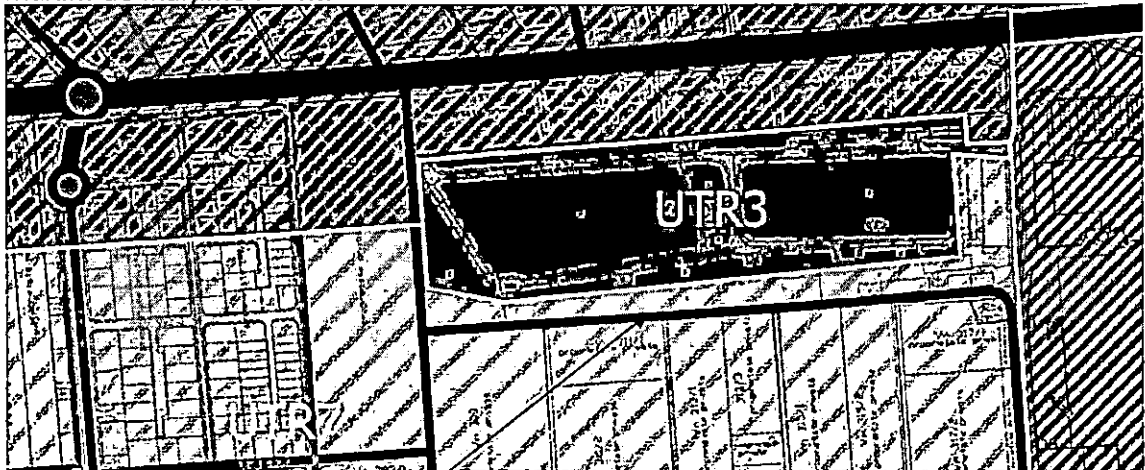
Proiectant: All Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în Palazu Mare, parcela VN 309 lotul nr. 2, în suprafață de 4620 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 240779, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor **PUZ** aprobat prin **HCL nr. 121/2011**, al cărui RLU a fost detaliat prin HCL nr. 258/2017, precum și **PUD** aprobat prin **HCL nr. 172/2013**, terenul este situat în UTR 7 - zona locuințelor individuale și colective medii, cu regim maxim de înălțime P+4E:



Extras HCL nr. 121/2011

Localizare zonă de studiu

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. = 50%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat maxim = 2
- H maxim = P + 4 E
- Echiparea cu utilități: zona nu dispune de rețele de utilități dar în imediata vecinătate există toate tipurile de rețele edilitare.
- Circulația autovehiculelor se face pe străzile proiectate conform PUD aprobat prin HCL 172/17.06.2013 iar cea pietonală pe trotuarele aferente.

- Accesele se vor realiza din străzile proiectate conform PUD aprobat prin HCL 172/17.06.2013; parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; -in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje, masurata la aliniament, nu va depasi 30m; -in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare. Parcajele necesare se vor asigura conform PUZ aprobat prin HCL 121/16.05.2011: -Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice;

-Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specific si se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol.

- Aliniament teren față de străzile adiacente: se vor respecta amprizele străzilor proiectate conform plan de reglementări aferent PUD aprobat prin HCL 172/17.06.2013.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform plan de reglementări aferent PUD aprobat prin HCL 172/17.06.2013; -serviciile publice se vor retrage de la aliniament min.10m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii,de profilul activitatii si de normele existente; -cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m; -serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta intre aliniamente; -daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4m, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate. Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite. Pentru toate celelalte categorii de constructii (individuale sau colective) se instituie un regim de aliniere la 3 metri față de limita de proprietate dinspre stradă.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: -cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat; -cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanta de max.20m fata de aliniament; -in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita laterala opusa se va retrage obligatoriu cu o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,0m; -cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5,0m.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă: -cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; -distanța se poate reduce la jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 6,0m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: nu se specifică

- Aspectul exterior al clădirilor: nu se specifică.

-Imprejmui: nu se specifică.

- Spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - 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.

- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### *UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE*

Pe teritoriul avut în vedere se identifica următoarele zone functionale.

- **M 1** – zonă mixtă cu locuințe, activități comerciale și servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice (unități administrative, de învățământ și/sau sanatare) cu regim mediu/mare de înălțime - situată pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028;
- **L** – zonă de locuințe existente și dotări aferente acestora;
- zonă circulației pietonale – trotuarele aferente strazilor;
- zonă circulației carosabile – pe strada, Milano și drumurile de exploatare De 305 și De 303;
- zonă circulației pietonale ocazional carosabile – pe drumurile de exploatare De310, De299, De301, De364.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea mixtă – M1, funcțiunea predominantă în teritoriu. Reglementările acesteia sunt corelate cu cele din zona de reglementare M1 aflată în imediata vecinătate, din cadrul P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 23/2018.

Zona L își va păstra reglementările aprobate prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 121/2011 și detaliate prin H.C.L.M. 172/2013. Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. aprobat.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: M1**

#### *Art.1. UTILIZARI PERMISE*

- locuințe: locuințe colective și semicolective;

Notă: locuințele semicolective sunt definite în cap.I.D din prezentul regulament și în NP 057-2002 – Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe

- administrative: instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi; proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii de organizații și instituții;
- servicii sociale, colective și personale, incluzive, de sănătate și învățământ, cluburi

de pensionari, centre de supraveghere a persoanelor cu dizabilități, vârstnicilor, copiilor, birouri specifice acestora;

Notă: Serviciile sociale, colective și personale, incluzive așa cum sunt definite de Legea 292/2011 sunt activitățile sau ansamblurile de activități realizate pentru a răspunde nevoilor sociale, precum și celor speciale, individuale, familiale sau de grup, în vederea depășirii situațiilor de dificultate, prevenirii și combaterii riscului de excluziune socială, promovării incluziunii sociale și creșterii calității vieții. Acestea pot fi publice de stat sau de tip ONG.

- comerț: cu amănuntul, alimentație publică, comerț alimentar și nealimentar, activități manufacturiere (mici ateliere de creație sau reparații de obiecte casnice);
- sănătate: cabinete medicale, centre de recuperare, tratament și diagnoza, centre de întreținere și profilaxie;
- învățământ: after school, cluburi educative, centre de învățământ alternativ, centre de perfecționare, centre de formare profesională;
- sport și recreere în spații acoperite sau descoperite;
- parcaje subterane, la sol și multietajate;
- spații publice: spații libere pietonale, pasaje pietonale, spații plantate, scuaruri, spații de protecție civilă;
- funcțiuni conexe: depozitari, parcuri, garaje, instalații, instalații tehnologice, stații de carburanți, bazine de retenție, incendiu, grupuri sociale, grupuri sanitare, spații tehnice, instalații speciale de cogenerare și producere a energiei alternative, utilaje necesare funcțiilor principale și altele similare.

#### *Art.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI*

- clădirile vor avea parterul orientat spre strada Londra;
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada, predominant funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- grădinițele se vor amplasa pe parcele care vor asigura minimum 1000 mp asigurați exclusiv pentru această activitate;
- instalațiile și utilajele sunt permise pentru a deservi funcțiunile principale și se vor amplasa astfel încât să nu creeze disconfort vizual.

#### *Art.3. UTILIZARI INTERZISE*

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze; stații de întreținere și spalatorii auto cu excepția celor destinate autoturismelor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### *Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII*

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină. În cazul comasărilor și dezmembrărilor de terenuri, se va ține cont de următoarele:

- se consideră construibile terenurile cu suprafața de minimum 1000 metri pătrați. Pe parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp se pot amplasa numai anexe gospodărești, parcări/garaje, amenajări publice, alei de servitute, împrejuriri;
- în funcție de necesități se va putea construi pe una sau mai multe parcele adiacente, luându-se în considerare respectarea indicatorilor urbanistici raportați la suprafața totală pe toată durata existenței construcțiilor;
- clădirile pot fi dispuse fiecare pe lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau printr-o alee de servitute sau pot fi grupate pe un teren folosit în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

#### *Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR*

- se consideră aliniamentul parcelelor limita de proprietate spre străzile Londra, Riga, Haga, Palermo, Glasgow, Helsinki și Dresda, având în vedere că în zonă parcelele au fost deja dezmembrate pentru asigurarea traseelor circulațiilor publice, la dimensiunile proiectate, asigurându-se amprizelor aprobate. Alinierea construcțiilor se va raporta la aliniamente.

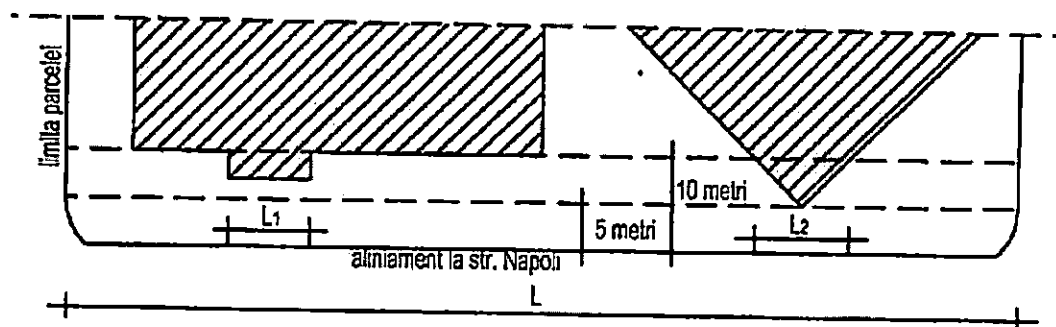
- regimul de aliniere al construcțiilor se face diferențiat, în funcție de lungimea frontului construit aliniat la str. Londra;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 10.0 metri față de aliniamentul străzii Londra.

Această limită poate fi depășită, cu următoarele condiții cumulate:

- a) construcțiile să fie retrase cu minimum 5.0 metri de la aliniament
- b) suma lungimilor proiecțiilor pe aliniament a fronturilor construite cu înălțimea mai mare de P+1 (max.10.0m) din fâșia cuprinsă între 5 și 10 metri față de aliniament, să nu depășească 30% din lungimea acestuia (vezi figura 1).



fig. 1 – plan construcții cu regimul de înălțime mai mare decât P+1 (max.10.0m)



$$L1 + L2 \leq 30\%L$$

- cornisele pot depasi aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depasirea aliniamentului prin realizarea de trepte si/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fatada pana la inaltimea de 3,0m de la cota trotuarului public este interzisa.
- față de aleile pietonale, ocazional carosabile (străzile Riga, Palermo, Glasgow, Helsinki), retragerea construcțiilor se va face cu minimum 5.0 metri față de limita proprietății;
- modul de aliniere al construcțiilor se va face unitar prin utilizarea aceeași tipologie de front construit stradal existent ca al parcelelor alăturate sau de vis-a-vis.

#### ART.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile cuplate și insiruite se vor dispune cu calcane pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele strazi sau interspațiu.

Clădirile cuplate se vor alipi la calcan de o limita laterala, iar fata de cealalta se vor retrage astfel încât să se poată asigura condițiile optime de construire pentru funcțiunile respective. Fac excepție clădirile care se învecineaza cu drumuri de servitute, fata de care se pot amplasa pe limita proprietatii, fara a fi nevoie de acordul proprietarului.

Fata de limitele laterale și posterioare, clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate, cu respectarea legii, sau se vor retrage astfel incat să nu afecteze insorirea proprie sau a vecinatilor. Construcțiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectand conditiile de mai sus, fara acordul prealabil al vecinilor, cu conditia să nu aduca prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistentei și stabilitatii, securitatii la incendiu, igienei și sigurantei în exploatare.

Fata de terenurile proprietate privata a persoanelor fizice și juridice cu servituti de trecere constructiile se pot amplasa pe limita proprietatii și vor intoarce spre circulatia respectiva o fatadă (nu un calcan).

#### **Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcela se va face cu asigurarea insoririi corespunzatoare funcțiunilor, conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de insorire care va analiza atât insorirea proprie a construcțiilor propuse, cât și influența acesteia asupra construcțiilor învecinate.

În cazul în care construcțiile nu sunt alipite, se va urmări ca distanța dintre fațadele paralele orientate față în față să fie de minimum jumătate din înălțimea celei mai înalte.

#### **Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelor sau din terenurile cu servituti de trecere.

Obiectivele trebuie să aiba acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și minimum 1.5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fatada a construcțiilor, și pe doua fatade, daca functiunea și normele specifice o cer, cu dimensiunile de minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor.

#### **ART.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, înafara circulațiilor publice sau în zone de circulație publică special realizate pentru staționare, prevăzute în cazul în care nu se face paralel cu axul drumului, cu banda pentru decelerare și manevre de parcare. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație interioară și manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea normelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Este permisă amplasarea locurilor de parcare cu acces direct din strazile proiectate cu următoarele condiții:

- realizarea unei benzi suplimentare dedicată acestora în cazul amplasării lor altfel decât paralel cu axul drumului;
- în cazul în care banda și parcare nu lasă loc trotuarului, aceasta se va face doar dacă se va asigura continuitatea circulației pietonale libere de minimum 1,5 metri lățime în incinta proprietății.

În cazul în care este justificat funcțional, locurile de parcare se vor calcula ținându-se cont de gradul de simultaneitate al ocupării și se vor reduce dacă este cazul (exemplu: la un hotel cu restaurant pentru turiști același utilizator va folosi ambele funcțiuni).

În cazul construcțiilor cu mai multe funcțiuni, prin excepție de la prevederile

Regulamentului privind asigurare numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare, locurile de parcare destinate vizitatorilor locuintelor se vor deduce în procent de maximum 50% din locurile de parcare destinate spatiilor comerciale si serviciilor daca acestea au program numai în timpul zilei.

Sunt exceptate de la asigurarea locurilor de parcare funcțiunile permise care își aduc aportul la creșterea calității vieții în zonă: sănătate, servicii sociale, colective și personale, incluzive, comerț, învățământ, acestea fiind destinate cu precădere populației rezidente în zonă.

#### **Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de inaltime maxim – (S/D+)P+12E sau echivalent (D+Mz+P+10E+11E).

Inaltimea maxima la cornisa masurata de la cota terenului amenajat (trotuarul de garda) va fi de 44 metri.

Numarul de niveluri ale constructiei poate fi depasit cu condiția respectarii înalțimii maxime prevazute. Deoarece regimul de înălțime maxim propus nu îl depășește pe cel reglementat în loturile învecinate cu propuneri de construcții, iar poziționarea zonei studiate față de acestea nu influențează umbrirea/însorirea acestora, nu se vor reglementa retrageri ale etajelor, acestea rămânând să fie stabilite la faza P.A.C. corespunzător necesităților funcționale.

Demisolul este considerat nivel construit al clădirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului trotuarului de garda cu maximum jumătate din înaltimea libera a acestuia și prevazut cu ferestre în peretii de inchidere perimetrata. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci cand pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera, se considera subsol și se include în numarul de niveluri subterane ale constructiei.

Regimul maxim de înălțime al nivelurilor construite va fi:

- demisol = între 0 și 1.5m
- parter = între 2.7m și 5.0m
- mezanin și etaje = între 2.7m și 3.5m
- atic = între 0 și 1.5m
- un eventual etaj tehnic nu va fi luat în considerare în calculul regimului de înălțime, iar înălțimea acestuia nu va depăși înălțimea unui etaj curent
- valorile vor fi alese astfel încât suma lor să nu depășească înălțimea la cornișă/atic stabilită pentru fiecare zonă de reglementare, măsurată de la cota trotuarului.

#### **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

Se vor avea în vedere:

- arhitectura clădirilor va oglindi caracterul zonei și funcțiunea acestora și nu

depreciază aspectul general al zonei;

- se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăcări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- 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 de planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea firmelor și reclamelor se va face cu respectarea Regulamentului de signalistică la nivelul mun. Constanța, aprobat cu H.C.L. 260/11.11.2010;
- alegerea cromaticii generale în culori nesaturate. Vor predomina tonurile de gri și albul. Sunt permise accente de culoare în suprafețe limitate (maximum 10% din suprafața fațadei), precum și la signalistica publicitară specifică companiilor.

Conform adresei 11513/21.01.2020 a Primăriei Municipiului Constanța, la faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde piese scrise și desenate

#### *Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA*

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive. Funcționarea imobilelor va fi permisă numai cu asigurarea alimentării cu apă și energie electrică necesare.

Beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele. Rețelele existente se vor extinde sau se vor realiza rețele noi, după caz, pe baza proiectelor și soluțiilor avizate, conform legii.

Se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor echipamente în locuri vizibile din spațiul public. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Amplasările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, cu preponderență în spațiul verde, în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, care vor deservei una sau mai multe clădiri, cu puștele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Platformele de deseuri exterioare ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru

locuințele colective va fi cuplata cu dispozitiv de batut covoare. Dacă nu se poate asigura această distanță datorită formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta soluții alternative: depozitarea într-o cameră de gunoi în interiorul clădirii, crearea unor paravane, eventual verzi, care separă construcția de platforma de deseuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public.

**Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI**

Se mențin reglementările din anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996, cu modificările ulterioare și avizului APM.

- 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 garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului neocupat;
- pentru locuințe se vor asigura minimum 2 mp de spațiu verde pe locuitor;
- se va asigura o suprafață de spațiu verde de minimum 30% din suprafața terenului.

În cadrul spațiilor plantate se vor putea amenaja locuri de joacă pentru copii, care vor putea deservi una sau mai multe clădiri sau una sau mai multe funcțiuni diferite (ex. after-school și locuințe). Aceste locuri de joacă se vor amplasa de regulă în zonă mediană a cvartalelor, în spații exterioare, la sol sau pe terase circulabile și/sau la interior în spații special amenajate.

**Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI**

Sunt permise următoarele categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.5 metri.

În cazul împrejmuirilor situate în aliniament: porțile se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică; pantele de scurgere se vor orienta către 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.

**Art. 15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T. \*)**

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = 60%.

**Art.16. ( INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.\*)**

**Coefficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 2.0**

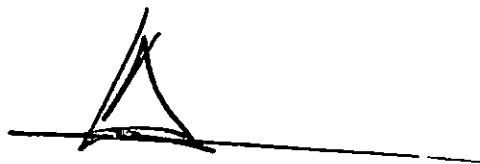
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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. 3563/19.09.2018, a cărui valabilitate a fost prelungită de drept până la 12.01.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape above a horizontal line.



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

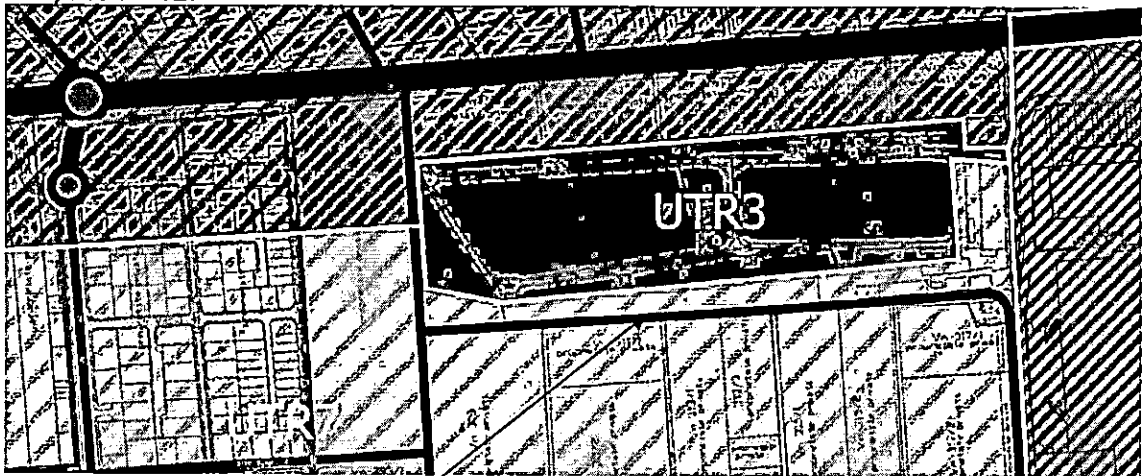
**RAPORT**  
Nr. 209802/22.10.2021

Urmare solicitării nr. 203540/13.10.2021 adresată de Dragomir Radu Aurelian pentru Dinamic Trading Star SRL, privind reanalizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Riga, str. Londra, str. Haga și limite cadastrale, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în Palazu Mare, parcela VN 309 lotul nr. 2, în suprafață de 4620 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 240779, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Dinamic Trading Star SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1620/12.05.2016 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.

#### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011, al cărui RLU a fost detaliat prin HCL nr. 258/2017, precum și PUD aprobat prin HCL nr. 172/2013, terenul este situat în UTR 7 - zona locuințelor individuale și colective medii, cu regim maxim de înălțime P+4E:



Extras HCL nr. 121/2011

Localizare zonă de studiu

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. = 50%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat maxim = 2
- H maxim = P + 4 E
- Circulația autovehiculelor se face pe străzile proiectate conform PUD aprobat prin HCL 172/17.06.2013 iar cea pietonală pe trotuarele aferente.
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specific și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol.
- Aliniament teren față de străzile adiacente: se vor respecta amprizele străzilor proiectate conform plan de reglementări aferent PUD aprobat prin HCL 172/17.06.2013.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform plan de reglementări aferent PUD aprobat prin HCL 172/17.06.2013; -serviciile publice se vor retrage de la aliniament min.10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul

activitatii si de normele existente; -cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m; -serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta intre aliniamente; -daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4m, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate. Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite. Pentru toate celelalte categorii de constructii (individuale sau colective) se instituie un regim de aliniere la 3 metri față de limita de proprietate dinspre stradă.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: -cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat; -cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanta de max.20m fata de aliniament; -in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita laterala opusa se va retrage obligatoriu cu o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de 3,0m; -cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,0m.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelă: -cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; -distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6,0m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: nu se specifică

- Aspectul exterior al clădirilor: nu se specifică.

- Spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - 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.

- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

## **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3563/19.09.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită de drept până la 12.01.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020) și avizului de oportunitate nr. 174711/06.11.2018, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

Proiectul a fost supus analizei Consiliului local al municipiului Constanța în ședința ordinară din 31.08.2021, dar nu a întrunit numărul de voturi necesar pentru a fi adoptat.

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 procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 125191/28.06.2019, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 28.06.2019 - 03.07.2019.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 31387/17.02.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 17.02.2020 - 12.03.2020).

Au fost emise 46 de notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T63915/17.07.2019.



Dezbaterea publică a avut loc în data de 06.03.2020, au participat 5 proprietari din zona de studiu și a fost încheiat procesul verbal nr. 46794/06.03.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 4 sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ.

În sesizările înregistrate sub nr. 128718/04.07.2019, 163300/26.08.2020, 184417/25.09.2019 (formulate de același petent), sunt transmise observații privind propunerile PUZ, respectiv întreg cartierul Tomis Plus, referitoare la următoarele aspecte:

- Circulație rutieră aglomerată în zona sensului giratoriu - Tomis Plus (zgomot, poluare);
- Acces real către alte zone de interes - zona Centru comercial Tom;
- Zonele pietonale foarte înguste/ lipsă;
- Se propun piste biciclete, spații verzi, terenuri de sport, grădiniță, școală

În sesizarea înregistrată sub nr. 52092/12.03.2020 sunt transmise observații privind propunerile PUZ:

- Retragerea clădirilor de la aliniament (minim 10 metri) în vederea realizării unei zone cu spațiu verde, pentru strada Napoli;
- retrageri laterale de minim 5 metri;
- Spații verzi;
- Echipamente publice;
- Locuri parcare;
- Studiu de circulație;
- Străzile din zona de studiu reprezintă proprietate privată și nu au fost cedate circulației publice iar actualul proprietar nu și-a exprimat până în prezent acordul pentru dreptul de servitute;
- Cedarea unei suprafețe de teren în vederea măririi amprizei străzii Napoli (o bandă suplimentară).

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului Informării și consultării publicului nr. 56572/23.03.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 230767/28.11.2019, conform răspunsului formulat în data de 09.12.2019.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

### **III. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ**

#### *UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE*

Pe teritoriul avut în vedere se identifică următoarele zone functionale.

- M 1 – zonă mixtă cu locuințe, activități comerciale și servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice (unități administrative, de învățământ și/sau sănătate) cu regim mediu/mare de înălțime - situată pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028;

- L – zona de locuințe existente și dotari aferente acestora;
- zona circulației pietonale – trotuarele aferente strazilor;
- zona circulației carosabile – pe strada, Milano și drumurile de exploatare De 305 și De 303;
- zona circulației pietonale ocazional carosabile – pe drumurile de exploatare De310, De299, De301, De364.

Zona reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea mixta – M1, funcțiunea predominantă în teritoriu. Reglementarile acesteia sunt corelate cu cele din zona de reglementare M1 aflată în imediata vecinătate, din cadrul P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 23/2018.

Zona L își va păstra reglementările aprobate prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 121/2011 și detaliate prin H.C.L.M. 172/2013. Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. aprobat.

#### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă și priorități
- analiza geotehnică
- reglementări urbanistice
- plan de circulație
- reglementări edilitare
- regim juridic

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 3563/19.09.2018 (valabil până la 12.01.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 174711/06.11.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu volumetric
- Studiu de inserție funcțională
- Documentar fotografic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 56572/23.03.2020

Avize :

- RAJA nr. 1059/56303/21.07.2020
- Engie nr. 315.131.009/23.04.2020
- Telekom nr. 298/22.02.2019 și nr. 420/22.04.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6027/06.06.2019
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 518R/08.05.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2335/21.05.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 4680 RP/07.08.2019.

#### **CONCLUZII**

Se propune avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Riga, str. Londra, str. Haga și limite cadastrale, inițiator Dinamic Trading Star SRL.

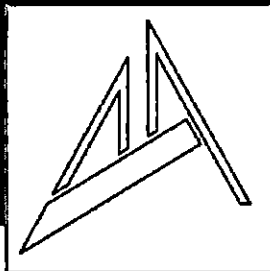


**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat

P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE



tel. 0241 698 008  
secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

**all architectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE  
ÎN VIGOARE, PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE  
CADASTRALE

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica și detaliaza sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, prescripții și recomandări specifice.

#### B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 233/2016 al M.D.R.A.P. 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
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul MLP.A.T. nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLnr.327 din 18.12.2016
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- HCLM nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- HCLM nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta.

**C. DOMENIUL DE APLICARE**

R.L.U. de fata este aferent P.U.Z. pentru modificarea reglementarilor urbanistice în vigoare, pentru terenul delimitat de străzile Riga, Londra, Haga și limite cadastrale. Acesta se învecinează astfel:

- la nord-est – proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, zonă de protecție sanitară severă a sursei de apă Cișmea;
- la sud-vest – De276 strada Londra;

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

- la sud-est – str. Haga (De308);
- la nord-vest – str. Riga (De364).

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- echiparea infrastructurii complete a terenului;
- amplasarea spațiilor pentru parcare;
- amplasarea spațiilor verzi;
- dezvoltarea rețelei de străzi.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z..

În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

**D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZATI ÎN R.L.U.**

*Zona de protecție* - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituti de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

*Indicatori urbanistici* – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Excepțiile de calcul ale indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

*Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)* – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

*Procentul de ocupare a terenului (POT)* – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5m față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădina, etc.).

*Locuințe unifamiliale (individuale)* – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință)

*Locuințe semicolective* – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun.

*Locuințe colective* – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accese carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare utilizării ca spațiu verde, parcuri sau circulații.

Se vor respecta, de asemenea condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice se va anunța Direcția Județeană de Cultură și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

Organizarea de santier se va face pe terenul proprietate. Vor fi copertate și refacute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de santier se va obține autorizație de construire, conform legii.

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

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranța stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construcției se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zona și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

Funcțiunile complementare locuirii se vor integra compozitional și funcțional în ansamblul construit și se vor armoniza din punct de vedere al abordării arhitecturale cu acesta.

Terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice aflate pe traseele străzilor propuse, constituind o parte din ampriza acestora nu se reglementează în vederea construirii prin prezenta documentație de urbanism. Ampriza asigurată este stabilită astfel:

- str. Londra – 14.5m = 2.5m trotuar + 10.5m carosabil pe trei benzi + 1.5m trotuar
- str. Riga, Palermo, Galsgow, Helsinki – 7.0m = pietonal ocazional carosabil

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### *UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE*

Pe teritoriul avut în vedere se identifica următoarele zone functionale.

- **M 1** – zonă mixtă cu locuinte, activitati comerciale și servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice (unitati administrative, de invatamant si/sau sanatare) cu regim mediu/mare de inaltime - situata pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028;
- **L** – zona de locuințe existente și dotari aferente acestora;
- zona circulației pietonale – trotuarele aferente strazilor;
- zona circulației carosabile – pe strada, Milano și drumurile de exploatare De 305 și De 303;
- zona circulației pietonale ocazional carosabile – pe drumurile de exploatare De310, De299, De301, De364.

Zona reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea mixta – **M1**, funcțiunea predominantă în teritoriu. Reglementarile acesteia sunt corelate cu cele din zona de reglementare M1 aflată în imediata vecinătate, din cadrul P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 23/2018.

Zona L își va păstra reglementările aprobate prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 121/2011 și detaliate prin H.C.L.M. 172/2013. Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. aprobat.

#### *PREVEDERI SPECIALE PENTRU UNITATILE FUNCTIONALE*

- trecerea în domeniul public al U.A.T. a suprafețelor destinate circulațiilor se poate face și ulterior finalizării investiției;
- autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor din M1 se poate face anterior sau concomitent cu cele de amenajare a intersecțiilor prevăzute pe traseul drumului național, prin grija investitorilor;
- autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor din M1 se poate face anterior sau concomitent cu cele de intervenție sau extindere ale rețelelor publice de utilități.



**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

Acestea din urma se vor autoriza conform legii, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati, prin grija investitorilor.

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: M1**

##### *Art.1. UTILIZARI PERMISE*

– locuinre: locuințe colective și semicolective;

Notă: locuințele semicolective sunt definite în cap.I.D din prezentul regulament și în NP 057-2002 – Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe

– administrative: institutii, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii de organizații și instituții;

– servicii sociale, colective și personale, incluzive, de sănătate și învățământ, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a persoanelor cu dizabilități, vârstnicilor, copiilor, birouri specifice acestora;

Notă: Serviciile sociale, colective și personale, incluzive așa cum sunt definite de Legea 292/2011 sunt activitățile sau ansamblurile de activități realizate pentru a răspunde nevoilor sociale, precum și celor speciale, individuale, familiale sau de grup, în vederea depășirii situațiilor de dificultate, prevenirii și combaterii riscului de excluziune socială, promovării incluziunii sociale și creșterii calității vieții. Acestea pot fi publice de stat sau de tip ONG.

– comerț: cu amănuntul, alimentație publică, comerț alimentar și nealimentar, activitati manufacturiere (mici ateliere de creație sau reparații de obiecte casnice);

– sănătate: cabinete medicale, centre de recuperare, tratament și diagnoza, centre de întreținere și profilaxie;

– învățământ: after school, cluburi educative, centre de invatamant alternativ, centre de perfecționare, centre de formare profesională;

– sport și recreere în spatii acoperite sau descoperite;

– parcaje subterane, la sol și multietajate;

– spații publice: spații libere pietonale, pasaje pietonale, spatii plantate, scuaruri, spatii de protecție civila;

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

- funcțiuni conexe: depozitari, parcuri, garaje, instalații, instalații tehnologice, stații de carburanți, bazine de retenție, incendiu, grupuri sociale, grupuri sanitare, spații tehnice, instalații speciale de cogenerare și producere a energiei alternative, utilaje necesare funcțiilor principale și altele similare.

*Art.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI*

- clădirile vor avea parterul orientat spre strada Londra;
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada, predominant funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- grădinițele se vor amplasa pe parcele care vor asigura minimum 1000 mp asigurați exclusiv pentru această activitate;
- instalațiile și utilajele sunt permise pentru a deservei funcțiunile principale și se vor amplasa astfel încât să nu creeze disconfort vizual.

*Art.3. UTILIZARI INTERZISE*

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze; stații de întreținere și spalatorii auto cu excepția celor destinate autoturismelor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

*Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU  
CONSTRUCTII*

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină. În cazul comasărilor și dezmembrărilor de terenuri, se va ține cont de următoarele:

- se consideră construibile terenurile cu suprafața de minimum 1000 metri pătrați. Pe parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp se pot amplasa numai anexe gospodărești, parcări/garaje, amenajări publice, alei de servitute, împrejurimi;
- în funcție de necesități se va putea construi pe una sau mai multe parcele adiacente, luându-se în considerare respectarea indicatorilor urbanistici raportați la suprafața totală pe toată durata existenței construcțiilor;
- clădirile pot fi dispuse fiecare pe lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau printr-o alee de servitute sau pot fi grupate pe un teren folosit în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

*Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR*

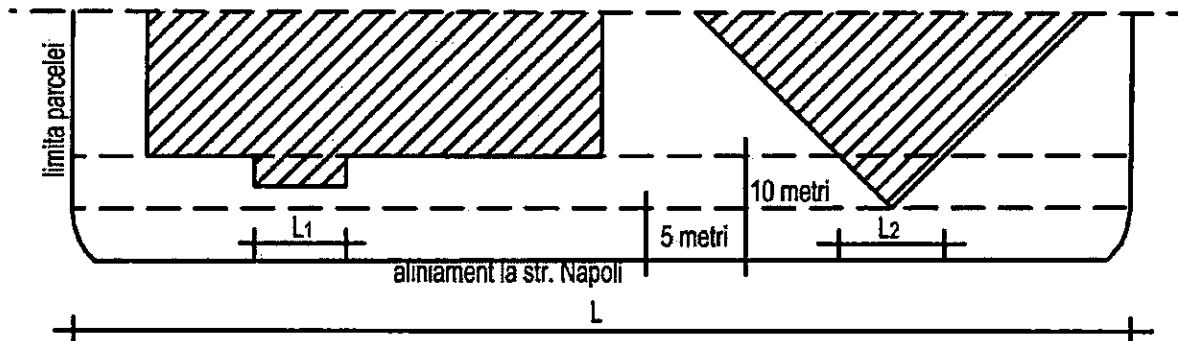
- se consideră aliniamentul parcelelor limita de proprietate spre străzile Londra, Riga, Haga, Palermo, Glasgow, Helsinki și Dresda, având în vedere că în zonă parcelele au fost deja dezmembrate pentru asigurarea traseelor circulațiilor publice, la dimensiunile proiectate, asigurându-se amprizelor aprobate. Alinierea construcțiilor se va raporta la aliniamente.
- regimul de aliniere al construcțiilor se face diferențiat, în funcție de lungimea frontului construit aliniat la str. Londra;
- construcțiile se vor retrage cu minimum 10.0 metri față de aliniamentul străzii Londra.

Această limită poate fi depășită, cu următoarele condiții cumulate:

- a) construcțiile să fie retrase cu minimum 5.0 metri de la aliniament
- b) suma lungimilor proiecțiilor pe aliniament a fronturilor construite cu înălțimea mai mare de P+1 (max.10.0m) din fâșia cuprinsă între 5 și 10 metri față de aliniament, să nu depășească 30% din lungimea acestuia (vezi figura 1).

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

fig. 1 – plan construcții cu regimul de înălțime mai mare decât P+1 (max.10.0m)



$$L1 + L2 \leq 30\%L$$

- cornisele pot depăși aliniamentul cu maxim 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte relieuri pe fațada până la înălțimea de 3,0m de la cota trotuarului public este interzisă.
- față de aleile pietonale, ocazional carosabile (străzile Riga, Palermo, Glasgow, Helsinki), retragerea construcțiilor se va face cu minimum 5.0 metri față de limita proprietății;
- modul de aliniere al construcțiilor se va face unitar prin utilizarea aceeași tipologie de front construit stradal existent ca al parcelor alăturate sau de vis-a-vis.

**ART.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Construcțiile cuplate și înșiruite se vor dispune cu calcane pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi sau interspațiu.

Clădirile cuplate se vor alipi la calcan de o limită laterală, iar fața de cealaltă se vor retrage astfel încât să se poată asigura condițiile optime de construire pentru funcțiunile respective. Fac excepție clădirile care se învecinează cu drumuri de servitute, fața de care se pot amplasa pe limita proprietății, fără a fi nevoie de acordul proprietarului.

Fața de limitele laterale și posterioare, clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate, cu respectarea legii, sau se vor retrage astfel încât să nu afecteze înșiruirea proprie sau a vecinătăților. Construcțiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectând condițiile de mai sus, fără acordul prealabil al vecinilor, cu

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

condiția să nu aduca prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistenței și stabilității, securității la incendiu, igienei și siguranței în exploatare.

Fata de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituti de trecere construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fatadă (nu un calcan).

**Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoțirii corespunzătoare funcțiilor, conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însoțire care va analiza atât însoțirea proprie a construcțiilor propuse, cât și influența acestora asupra construcțiilor învecinate.

În cazul în care construcțiile nu sunt alipite, se va urmări ca distanța dintre fațadele paralele orientate față în față să fie de minimum jumătate din înălțimea celei mai înalte.

**Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituti de trecere.

Obiectivele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și minimum 1.5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fatadă a construcțiilor, și pe două fatade, dacă funcțiunea și normele specifice o cer, cu dimensiunile de minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor.

**ART.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice sau în zone de circulație publică special realizate pentru staționare, prevăzute în cazul în care nu se face paralel cu axul drumului, cu banda pentru decelerare și manevre de parcare. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație interioară și manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor în vigoare.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea normelor in vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Este permisa amplasarea locurilor de parcare cu acces direct din strazile proiectate cu urmatoarele conditii:

- realizarea unei benzi suplimentare dedicata acestora în cazul amplasarii lor altfel decat paralel cu axul drumului;
- în cazul în care banda și parcare nu lasa loc trotuarului, aceasta se va face doar daca se va asigura continuitatea circulatiei pietonale libere de minimum 1,5 metri latime în incinta proprietatii.

În cazul în care este justificat functional, locurile de parcare se vor calcula tinandu-se cont de gradul de simultaneitate al ocuparii si se vor reduce daca este cazul (exemplu: la un hotel cu restaurant pentru turisti acelasi utilizator va folosi ambele functiuni).

În cazul constructiilor cu mai multe functiuni, prin exceptie de la prevederile Regulamentului privind asigurare numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare, locurile de parcare destinate vizitatorilor locuintelor se vor deduce în procent de maximum 50% din locurile de parcare destinate spatiilor comerciale si serviciilor daca acestea au program numai în timpul zilei.

Sunt exceptate de la asigurarea locurilor de parcare funcțiunile permise care își aduc aportul la creșterea calității vieții în zonă: sănătate, servicii sociale, colective și personale, incluzive, comerț, învățământ, acestea fiind destinate cu precădere populației rezidente în zonă.

**Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de inaltime maxim – (S/D+)P+12E sau echivalent (D+Mz+P+10E+11E).

Înălțimea maxima la cornisa masurata de la cota terenului amenajat (trotuarul de garda) va fi de **44 metri**.

Numarul de niveluri ale constructiei poate fi depasit cu conditia respectarii inaltimei maxime prevazute. Deoarece regimul de înălțime maxim propus nu îl depășește pe cel reglementat în loturile învecinate cu propuneri de construcții, iar poziționarea zonei studiate față de acestea nu influențează umbrirea/însorirea acestora, nu se vor reglementa

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

retrageri ale etajelor, acestea rămânând să fie stabilite la faza P.A.C. corespunzător necesităților funcționale.

Demisolul este considerat nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului trotuarului de garda cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în peretii de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.

Regimul maxim de înălțime al nivelurilor construite va fi:

- demisol = între 0 și 1.5m
- parter = între 2.7m și 5.0m
- mezanin și etaje = între 2.7m și 3.5m
- atic = între 0 și 1.5m
- un eventual etaj tehnic nu va fi luat în considerare în calculul regimului de înălțime, iar înălțimea acestuia nu va depăși înălțimea unui etaj curent
- valorile vor fi alese astfel încât suma lor să nu depășească înălțimea la cornișă/atic stabilită pentru fiecare zonă de reglementare, măsurați de la cota trotuarului.

**Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

Se vor avea în vedere:

- arhitectura clădirilor va oglindi caracterul zonei și funcțiunea acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăcări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- 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 de planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea firmelor și reclamelor se va face cu respectarea Regulamentului de signalistică la nivelul mun. Constanta, aprobat cu H.C.L. 260/11.11.2010;

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

- alegerea cromaticii generale in culori nesaturate. Vor predomina tonurile de gri si albul. Sunt permise accente de culoare in suprafete limitate (maximum 10% din suprafata fațadei), precum și la signalistica publicitară specifică companiilor.

Conform adresei 11513/21.01.2020 a Primăriei Municipiului Constanța, la faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde piese scrise și desenate cu următorul conținut:

- 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 investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulari 3D (pe zi și pe 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

↳ in 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 iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă



**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

↳ proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.

**Art.12.       REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive. Funcționarea imobilelor va fi permisă numai cu asigurarea alimentării cu apă și energie electrică necesare.

Beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul detinatorilor de rețele. Rețelele existente se vor extinde sau se vor realiza rețele noi, după caz, pe baza proiectelor și soluțiilor avizate, conform legii.

Se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor echipamente în locuri vizibile din spațiul public. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, cu preponderență în spațiul verde, în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, care vor deservi una sau mai multe clădiri, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Platformele de deseuri exterioare ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplata cu dispozitiv de batut covoare. Dacă nu se poate asigura această distanță datorită formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta soluții alternative: depozitarea într-o cameră de gunoi în interiorul clădirii, crearea unor paravane, eventual verzi, care separă construcția de platforma de deseuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

**Art. 13.       REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI**

Se mențin reglementările din anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996, cu modificările ulterioare și avizului APM.

- 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 garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului neocupat;
- pentru locuințe se vor asigura minimum 2 mp de spațiu verde pe locuitor;
- se va asigura o suprafață de spațiu verde de minimum 30% din suprafața terenului.

În cadrul spațiilor plantate se vor putea amenaja locuri de joacă pentru copii, care vor putea deservi una sau mai multe clădiri sau una sau mai multe funcțiuni diferite (ex. after-school și locuințe). Aceste locuri de joacă se vor amplasa de regulă în zona mediană a cvartalelor, în spații exterioare, la sol sau pe terase circulabile și/sau la interior în spații special amenajate.

**Art. 14.       REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI**

Sunt permise următoarele categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.5 metri.

În cazul împrejmuirilor situate în aliniament: porțile se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică; pantele de scurgere se vor orienta către 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.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,  
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. RIGA, LONDRA, HAGA ȘI LIMITE CADASTRALE**

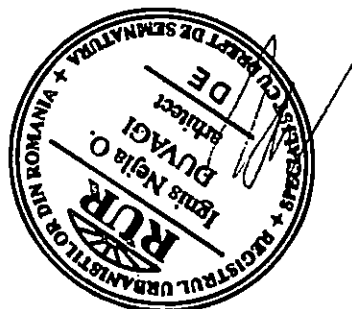
Art.15. *INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.\*)*

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = 60%.

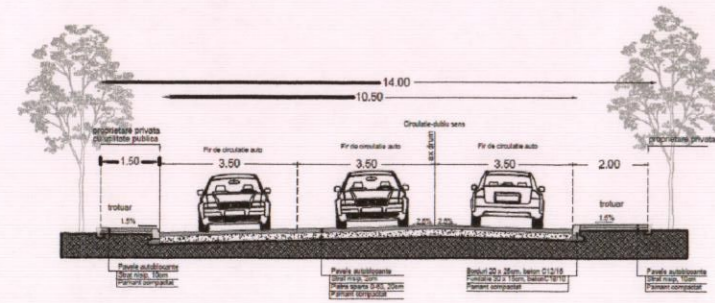
Art.16. *INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.\*)*

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 2.0

Elaborat: arh. Ignis Duvagi

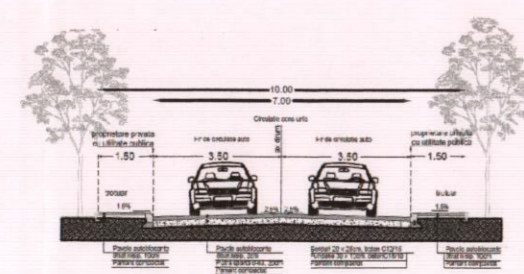


PROFIL STRADAL - STR. LONDRA ȘI HAGA  
stradă de categoria a III-a



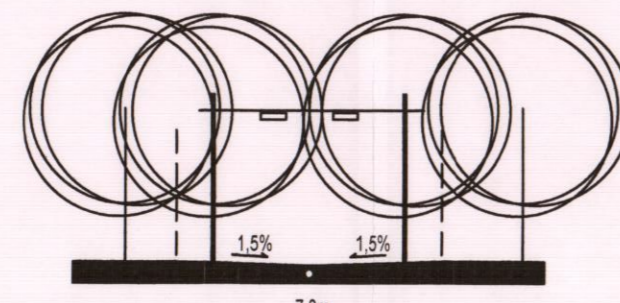
Notă: profilul stradal a fost preluat nemodificat după P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 23/30,01,2018.

PROFIL STRADAL - STR. DRESDA  
stradă de categoria a IV-a



Notă: profilul stradal a fost preluat nemodificat după P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 23/30,01,2018.

PROFIL STRADAL - STR. LONDRA ȘI HAGA  
pionalele ocazionale carosabile

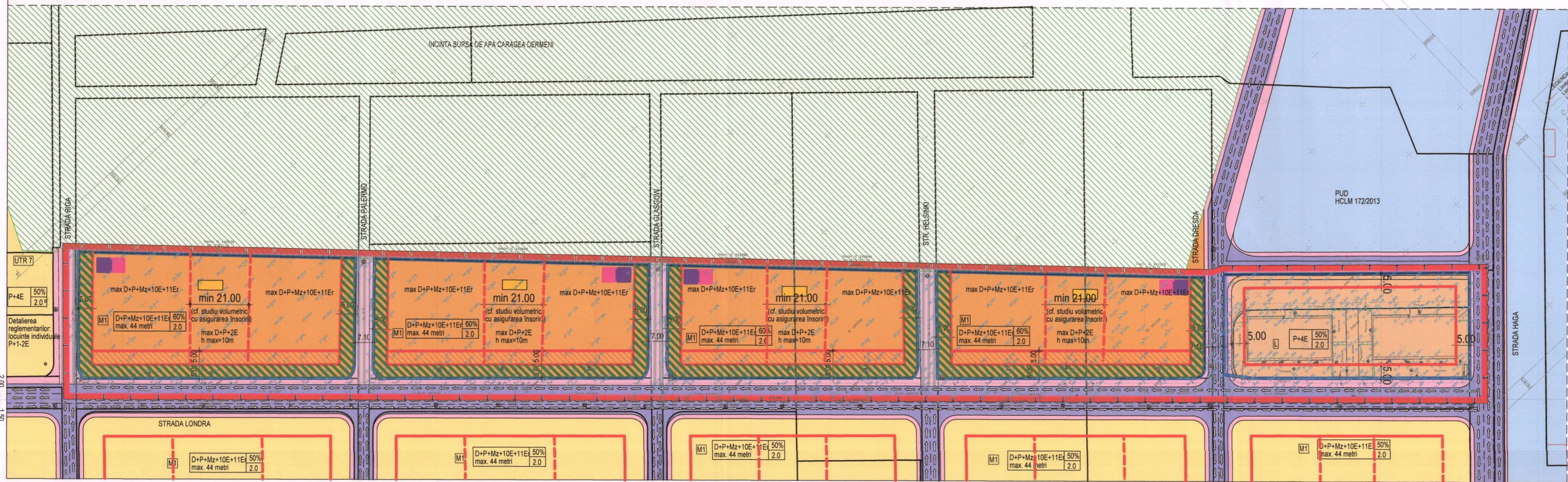
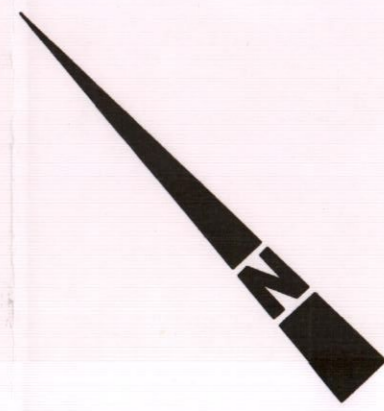


7,0m  
distanța dintre aliniamente

EXTRAS DIN P.U.Z. APROBAT LA SUDUL AMPLASAMENTULUI



PLAN TOPOGRAFIC  
Scara 1:500  
UAT Constanta - I.E. 240779  
Mun. Constanta, strada VN 1092



JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr.  
2033/10/15.10.2021  
ARHITECT ȘEF

AVIZUL DE CONȘTIINȚĂ  
ZONA VERZII  
nr. 2033/10/15.10.2021  
Mun. Constanta, strada VN 1092

PROIECTANT  
arhitect  
arh. NARCIS GELAL



BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE DE REGLEMENTARE	mp	%
1.	L - ZONA DE LOCUINTE ȘI DOTARI AFERENTE ACESTORA, EXISTENTE MENTINUTE	3412	13.80
2.	M - ZONĂ MIXTĂ - LOCUINTE, SERVICII, COMERT, BIROURI	16593	67.09
3.	ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALE	1746	7.06
4.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	2356	9.53
5.	ZONA DE CIRCULAȚIE PIETONALE, OCAZIONAL CAROSABILE	625	2.53
TOTAL		24732	100.00

BILANȚ TERITORIAL - SPAȚII VERZI  
ANALIZĂ COMPARATIVĂ A REGLEMENTĂRII EXISTENTE ȘI PROPUSE

Nr. crt.	ZONE DE REGLEMENTARE	EXISTENT REGLEMENTAT	PROPUSE
1.	ZONA DE LOCUINTE ȘI DOTARI AFERENTE ACESTORA, EXISTENTE MENTINUTE	1023	1023
2.	ZONĂ MIXTĂ - LOCUINTE, SERVICII, COMERT, BIROURI	4977	4977
TOTAL		6000	6000

Nota: Suprafața spațiilor verzi se va calcula cf. HCJ 152/2013 în funcție de destinația clădirilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

[Red line]	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
[Blue line]	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE ALINIAMENT PROPUSE
[Red dashed line]	ALINIERE MINIMĂ PENTRU CONSTRUCȚII
[Red dashed line]	DELIMITARE ZONELOR CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DIFERIT
[Red hatched]	ZONĂ DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR în care suma proiecțiilor de aliniament a fronturilor construite cu $R_h > P+1$ (max. 10.0m) nu depășește 20% din acasta
[Blue hatched]	ZONĂ COMERCIALĂ EXISTENTĂ / REGLEMENTATĂ ÎN VECINĂTATE
[Orange hatched]	M1 - ZONĂ MIXTĂ - LOCUIRE, COMERT, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
[Light blue hatched]	L - ZONĂ DE LOCUINTE P+4 EXISTENTE, REGLEMENTATE ANTERIOR
[Green hatched]	ZONĂ DE SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE INCLUSIV ACCESE LA OBIECTIVE
[Yellow hatched]	ZONE MIXTE REGLEMENTATE CU H.C.L.M. 23/2018, AFLATE ÎN VECINĂTATE
[Pink hatched]	CIRCULAȚIE PIETONALĂ, OCAZIONAL CAROSABILE PENTRU RIVERANI ȘI AUTOUTILITĂȚILE DE INTERVENȚIE
[Light blue hatched]	TROTUARE, CIRCULAȚIE PIETONALĂ
[Light blue hatched]	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
[Purple hatched]	ZONĂ DE PLATFORME GOSPODĂREȘTI, BRANSAMENTE ȘI ECHIPAMENTE EDILITARE / PLATFORME DE PRECOLECTARE A DEȘEURILOR MENAJERE
[Orange hatched]	LOC DE JOACA PENTRU COPII - AMPLASAT, DUPĂ CAZ, ÎN ZONĂ ACCESIBILĂ A FIECĂRUI CVARTAL - ÎN EXTERIOR, PE TERASE CIRCULABILE SAU ÎN INTERIOR, ÎN SPAȚII SPECIAL AMENAJATE
[Pink hatched]	P.O.T.
[Light blue hatched]	C.U.T.
[Green hatched]	ZONĂ DE PROTECȚIE SEVERĂ A SURSELOR DE APA

all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
P.U.Z.	PROIECTANT Designer	arh. NARCIS GELAL	
BENEFICIAR Purchaser	DINAMIC TRADING STAR S.R.L.		DATA Date
			20-III 2019
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI		NR. PR. Project no.
			77/ 2018
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, PARCELA VN 309/2 NR.CAD. 240779, JUD. CONSTANTA		SCARA Scale
			1/1000
TITLUL PLANȘII Plan description:	REGLEMENTĂRII ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICĂȚIE		NR. PL. Plan no.
			PS