



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de

str. Comarnic, De 1095/110, De 1095/38, De 1088/1, De 1093/6, De 1090 și
parcelele A 1093/2 situat în municipiul Constanța, zona Sere

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 78176/10.05.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, referatul Direcției urbanism nr. 78174/10.05.2018, precum și avizul nr. 78170/10.05.2018 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[^]1 lit. c din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând procesul verbal de predare nr. 75862/07.05.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5), lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Comarnic, De 1095/110, De 1095/38, De 1088/1, De 1093/6, De 1090 și parcelele A 1093/2 situat în municipiul Constanța, zona Sere, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Teritoriul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, delimitat prin avizul de oportunitate nr. 33755/13.03.2012, în suprafață de aproximativ 8 ha, a fost extins la aproximativ 10 ha prin actul adițional nr. 153350/19.12.2012 la contractul de prestări servicii de proiectare nr. 108517/06.09.2012. Din zona studiată fac parte terenuri aparținând domeniului public și privat al municipiului Constanța, precum și terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice.

Art. 2 - Începând cu data adoptării prezentei toate reglementările aprobate anterior prezentei pentru zona de studiu își încetează valabilitatea.

Art. 3 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 10 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 5 ani la solicitarea investitorului.

Art. 4 - Pe perioada de valabilitate a documentației de urbanism, modificarea reglementărilor urbanistice este posibilă pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa, din inițiativa autorității administrației publice locale.

Art. 5 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Direcției Patrimoniu și cadastru, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale și administrației publice, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

15 pentru, - împotriva, 9 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE PEROGHI

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 198 / 29.05. 2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

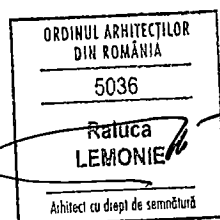
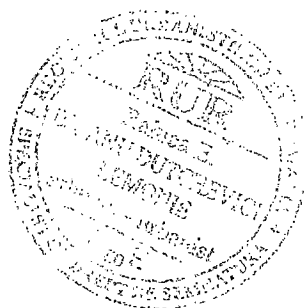
afereant PLAN URBANISTIC ZONAL pentru terenul delimitat de strada Comarnic, De 1095/110 (lotizare aprobata prin HCLM numarul 316/15.12.2011), De 1095/38 si De 1088/1

CONSTANTA, JUDETUL CONSTANTA

DATA ELABORARE
BENEFICIAR

PROIECTANT GENERAL
• specialist urbanist

IANUARIE 2018
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA PRIN PRIMAR
DECEBAL FAGADAU**
S.C. MONARH S.R.L.
Arh. Raluca Dicanu Dutchevici Lemonie



I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Aspecte generale

Cadrul legal privind amenajarea teritoriului si urbanismului stabileste, in termeni legali, in functie de gradul de complexitate si detalieri, functia fiecarei documentatii de urbanism, la nivelul teritoriului. Astfel, la nivelul intravilanului municipiului Constanta, documentatiile de urbanism aprobate prin hotarare a Consiliului Local, al municipiului Constanta, sunt (in ordine cronologica si rang, conform Sectiunea a III-a din legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismului):

Documentatia de urbanism P.U.G. (plan urbanistic general);
Documentatia de urbanism P.U.Z. (planul urbanistic zonal);
Documentatia de urbanism P.U.D. (plan urbanistic de detaliu).

In baza celor mentionate mai sus:

- la nivelul intravilanului municipiului Constanta, este aprobat cu H.C.L. numarul 653/1999 (prelungit cu H.C.L. 327/2015) documentatia de urbanism P.U.G. care *"are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare"*- legea 350/2001, art. 46, alineat (1).

In functie de gradul de detalieri, fata de P.U.G. (care reglementeaza teritoriul intravilanului municipiului Constanta), in functie de caracter si caracteristica, se elaboreaza pentru anumite "parti" din teritoriul intravilanului, documentatii de urbanism de rang inferior P.U.G.- ului (initiate de catre persoane fizice/juridice sau de catre administratia locala, conform legii in vigoare).

I.2. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism – aferent PUZ, este ~~piesa de baza ce intereseaza si detaliaza~~ reglementarile din PUZ. Prescriptiile (permisiuni si restrictii), cuprinsa ~~in PUZ, consiliul local~~ PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 181701/10.05.2018

I.3. Baza legala a elaborarii

Legislație în domeniul urbanismului:

- Legea numarul 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată inclusiv prin Ordonanța de Urgență a Guvernului numarul 7/2011, în vigoare începând de la data de 11.02.2011, în continuare numită „Legea 350/2001”;
- Legea numarul 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I – Rețele de transport”, în vigoare începând de la data de 29.09.2006, în continuare numită „PATN – Rețele de transport”;
- „Legea numarul 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apa”, modificată prin Legea numarul 20/2006, în vigoare începând de la data de 27.01.2006, în continuare numită „PATN – Apa”;
- „Legea numarul 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate”, în vigoare începând de la data de 15.04.2000, în continuare numită „PATN – Zone protejate”;
- „Legea numarul 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități”, modificată și completată inclusiv prin Legea numarul 106/2010, în vigoare începând de la data de 10.06.2010, în continuare numită „PATN – Rețeaua de localități”;
- „Legea numarul 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”, în vigoare începând de la data de 17.11.2001, în continuare numită „PATN – Zone de risc natural”.

- Ordinul M.L.P.A.T. numarul 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, în vigoare începând de la data de 24.04.2000, în continuare numit „Metodologia RLU”;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ ;
- Ordinul MLP, MI, MAN, SRI numarul 4/M30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor”, în vigoare începând de la data de 10.12.1995, în continuare numit „Ordin comun MLP/MI/MAN/SRI”;
- Ordinul M.D.R.T. numarul 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului, cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vigoare începând de la data de 19.01.2011, în continuare numit „Metodologia de informare și consultare a publicului ;
- Hotărârea Guvernului numarul 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, completat inclusiv prin Hotărârea Guvernului numarul 490/2011, în vigoare începând de la data de 24.05.2011, în continuare numită „RGU”.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR numarul 525/1996 actualizat la data 24.05.2011 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT numarul 21/N/10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse in PUG Constanta, aprobat prin HCL numarul 81/26.03.2013.
- HCL113/2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta, inclusiv nota de redactare Numarul 8965/19.01.2018.

Legislație în domeniul construcțiilor:

- Codul Civil al României, în vigoare începând de la data de 01.10.2011, în continuare numit „Noul Cod Civil”;
- „Legea numarul 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”, modificată și completată, inclusiv prin Ordonanța de Urgență a Guvernului numarul 85/2011, în vigoare începând de la data de 18.01.2017, în continuare numită „Legea 50/1991”;
- „Legea numarul 10/1995 privind calitatea în construcții”, actualizata la data 18.01.2017, în continuare numită „Legea 10/1995”;
- Ordinul M.D.R.T. numarul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii numarul 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vigoare începând de la data de 23.12.2009, în continuare numit „Norme metodologice la Legea 50/1991”.

Alte legi :

- Legea administratiei publice locale numarul 69/1991 (republicata cu bodificarile ulterioare);
- Legea numarul 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea numarul 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea protectiei civile numarul 106/1996;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare numarul 7/1996;
- Legea 137/1995 (modificata prin Legea numarul 159/1999) privind protectia mediului;
- HGR 521/1997 privind aprobarea Normelor metodologice privind finantarea lucrarilor de cadastru si specialitate imobiliar-edilitar si de constituire a bancilor de date urbane;
- HGR 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- Ordinul Ministerului de Interne numarul 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor;
- Ordinul Ministerului de Interne numarul 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor;
- Ordinul Ministerului Sanatatii numarul 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare sanitara;

- Ordinul Ministerului Sanatatii numarul 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul 34/N/M30/3422/4221 din 1995, al MLPAT, MAPN, MI si SRI, pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.

I.4. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pe teritoriul cuprins in limitele subzonelor L1, M1, M2, T si V, pentru terenul delimitat de strada Comarnic, De 1095/110 (lotizare aprobata prin HCLM numarul 316/15.12.2011), De 1095/38, De 1088/1, De 1093/6, De 1090 si parcea A1093/2 situat in Municipiul Constanta, Zona Serelor.

I.5. Corelari cu alte documentatii

Prezentul Regulament completeaza si modifica prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM din 12.03.2013. Prevederile Regulamentului permit autorizarea directa cu exceptia situatiilor specificate in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 78170/110.05.18

I.6. Aspecte specifice

Prezentul P.U.Ž. propune reglementari urbanistice pentru 5 unitati teritoriale de referinta (U.T.R.¹). Detalierea de mai jos se va aplica fiecarui U.T.R., astfel:

Generalitati

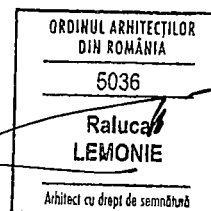
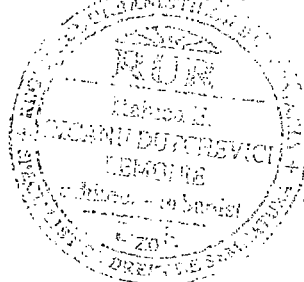
- Pentru loturile, care au facut obiectul unei documentatii de urbanism, anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal, se vor aplica reglementarile prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acestora, documentatiile de urbanism anterior aprobate isi pierd valabilitatea.
- Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.
- In fasia non-aedificandi, dintre aliniament si aliniere, nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in constructie, garaje, a caror inaltime maxima sa nu depaseasca inaltimea gardului.
- Continuu, sau discontinuu, sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament astfel:
 - o frondul stradal continuu, este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este uniforma, toate fiind amplasate in acelasi plan de proiectie (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate in acelasi plan de proiectie);
 - o frondul stradal discontinuu, este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiectie diferite (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una fata de cealalta in raport cu planul de proiectie).
- Mansardarea clădirilor se va realiza cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare, ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T.² maxim reglementat pentru zona respectiva.
- Inaltimea anexelor, lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietății, nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

1

U.T.R. – unitate teritoriala de referinta

2

C.U.T. – coeficientul de utilizare a terenului



- Peste regimul de inaltime, maxim admis, este permisa realizarea unui etaj tehnic, in urmatoarele conditii:
 - o pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea, fata de atic, va fi minim cat inaltimea etajului tehnic;
 - o inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.
- Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - o inaltimea maxima se calculeaza astfel: demisol 1,50metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa;
 - o pentru constructiile, cu functiuni publice la parter, inaltimea parterului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
 - o se permite realizarea de subsol, sau demisol;
 - o numărul de subsoluri nu se normează;
 - o realizarea de supante, sau mezanin, se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus.
- Se admit console, balcoane, sau bovindouri, catre limitele de proprietate ale parcelei, fara a depasi limita edificabilului propus, sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, sau alte constructii de pe pacela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.
- Subsolurile vor avea suprafata maxima de 75 % din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.
- Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei, in cadrul careia se va inscrie noua constructie.
- Calcan vizibil din domeniu public – fatada opaca (care nu are prevazuta goluri de ferestre, usi, balcoane si logii) care trebuie mascata, sau integrate in ansamblu constructiei, astfel incat de pe domeniul public, la nivel de pieton, acesta fatada sa nu fie vizibila.

Traseele drumurilor de exploatare, se largesc la 15 metri. Acestea vor avea doua benzi de cate 3.5 metri fiecare, cate 2 fasii de spatii verzi, a cate 2 metri fiecare, doua trotuare de cate 2 metri fiecare.

Amplasarea pe aliniament este permisa doar pentru garaj, ~~daca acesta nu depaseste~~, la cornisa de pe aliniament, inaltimea gardului (2.4 metri).

Retragerea de la aliniament este de min. 5.0 metri.

Locuri de Parcare pentru toate U.T.R.:

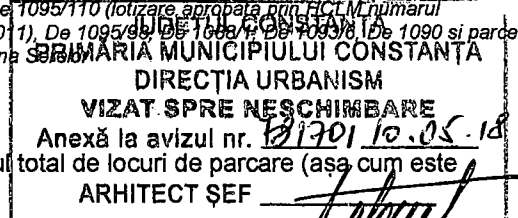
Conform HCL 113/2017, rectificat prin HCL 27/2018:

Art. 4. **Construcții administrative** (sediile serviciilor descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale, sedii si filiale de partiide, sedii de sindicate, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, sedii de birouri, constructii financiar – bancare, etc.):

- a) Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru functiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru functiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relatii cu publicul).

Art. 5. Construcții comerciale (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru functiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) 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 este prevăzut la art. 5, lit. b).

Art. 6. Construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate):

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la 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 spații¹ cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.

Art. 9. Construcții de învățământ (creșe, grădinițe, școli, licee, universități, centre de pregătire profesională, cămine pentru elevi/studenți, etc.):

- Se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- Se vor aplica normativul specific (privind asigurarea locurilor de parcare) în cazul spitalelor și stațiilor de salvare;
- Policlinici, clinici de specialitate:** se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp din Ad.
- Creșă, creșă specială:** se va asigura 1 loc de parcare la 10 angajați, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare;
- Leagăn de copii, orfelinat:** se vor asigura cel puțin 5 locuri de parcare, în special pentru angajați;
- Azil de bătrâni:** se va asigura 1 loc de parcare la 20 paturi, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare, în special pentru angajați;
- Celelalte funcțiuni:** se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

Art. 13. Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective³ sau colective: locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă⁴ de maximum 100 mp;
- Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
- Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare – pergole sau spații interioare);
- La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) și b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- În cazul vânzării/închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.
- În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semicolective numărul de paze va fi astfel:
 - Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
 - Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

3

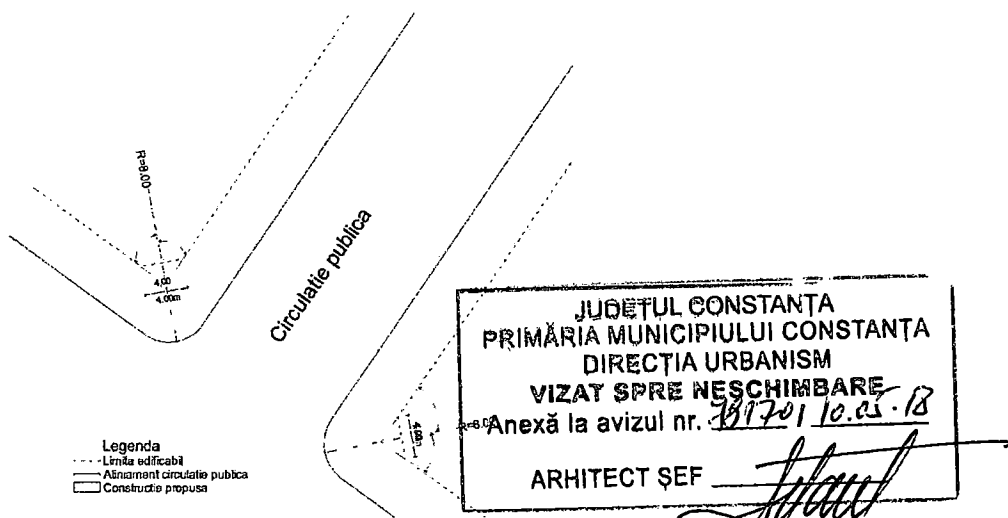
4

Locuințe semicolective sau locuințe colective mici – sunt locuințele colective cu maximum 8 unități locative/clădire

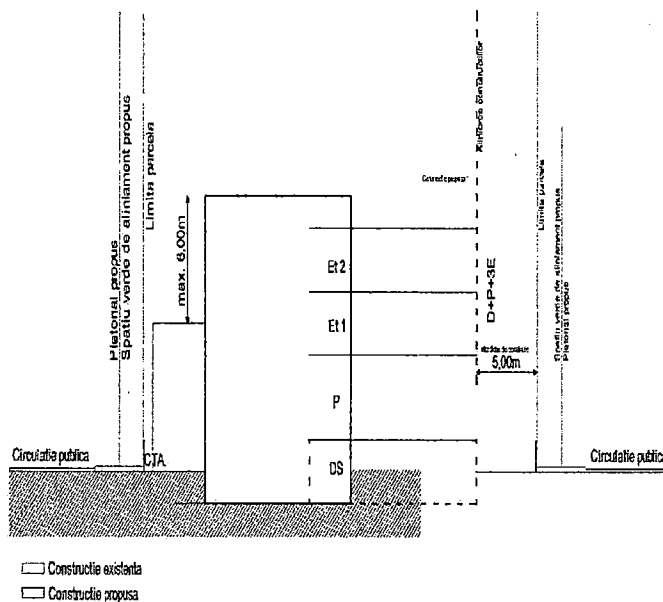
În accepțiunea art. 13, suprafața utilă reprezintă suprafața locuibilă definită astfel: suprafața utilă cu excepția spațiilor tehnice, spațiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor și a garajelor

Art. 14. **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
- activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad;
- activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad.



Schema 1. La intersecțiile strazilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cate 2 metri pe fiecare latura cu care se intersecteaza.



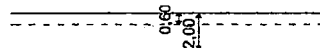
Schema 2. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 6 metri, înălțimea clădirilor existente învecinate.

Regim de aliniere pe limita de proprietate

Aliniere posterioara (distanța minimă de la aliniere,
pentru fațade fără goluri, sau cu geam fix sablat)

Aliniere posterioara (distanța minimă de la aliniere, pentru
fațadele cu goluri de uși și ferestre)

Aliniament propus - retragere 5m de la circulația publică



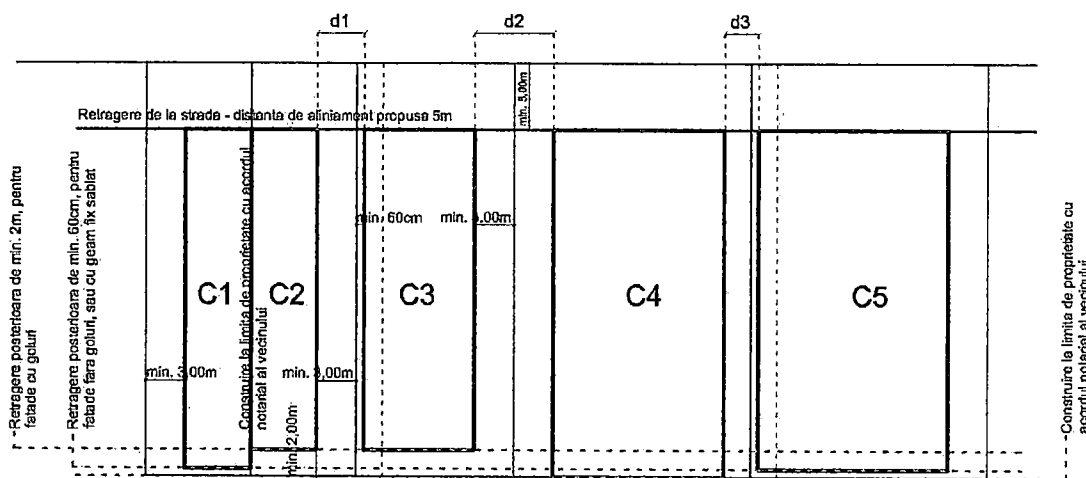
Schema 3. Banda de constructibilitate definită de aliniere și adâncime maximă de la aliniere

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 181701/10.05.18

ARHITECT ȘEF

Circulație publică

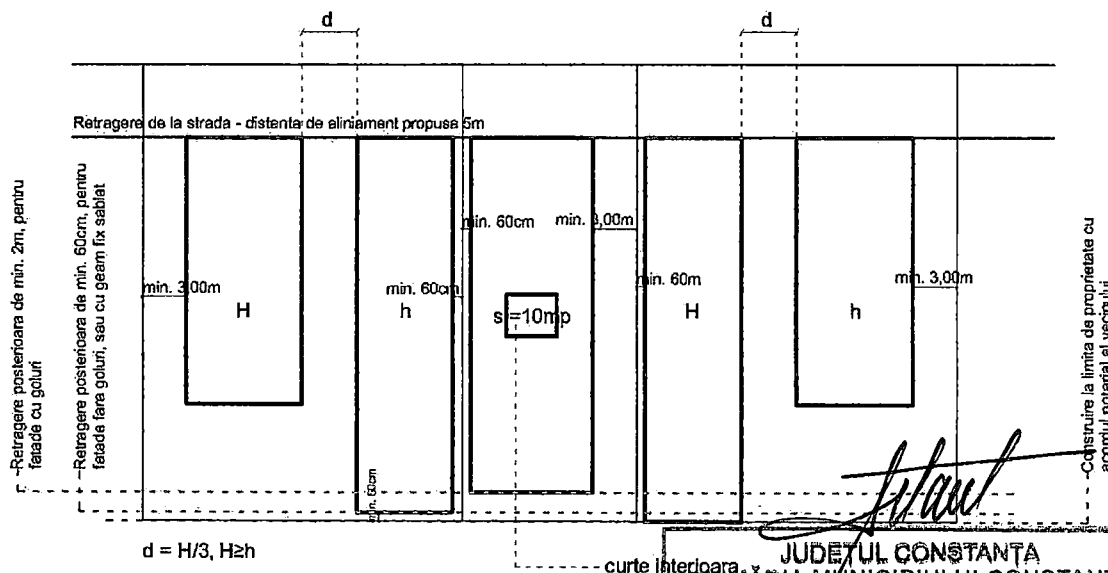


- C1, C2, C3, C4, C5-varianta edificabil propus, pentru construcții cuplate și izolate
- HC4 > HC3
- d2 ≤ HC4
- d3 = min. 2,60m pentru fațade cu goluri,
min. 1,20m pentru fațade fără goluri, sau cu geam fix, sablat.
- HC3 > HC2
- d1 ≥ HC3/2

Schema 4. Stabilirea regimului de aliniere, cu retrageri variabile.

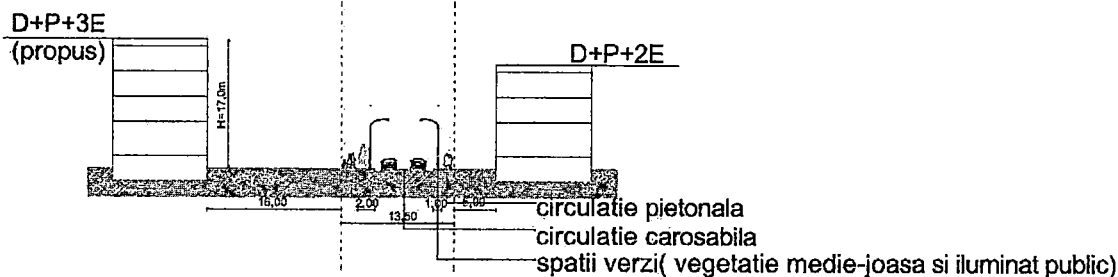


Circulatie publica



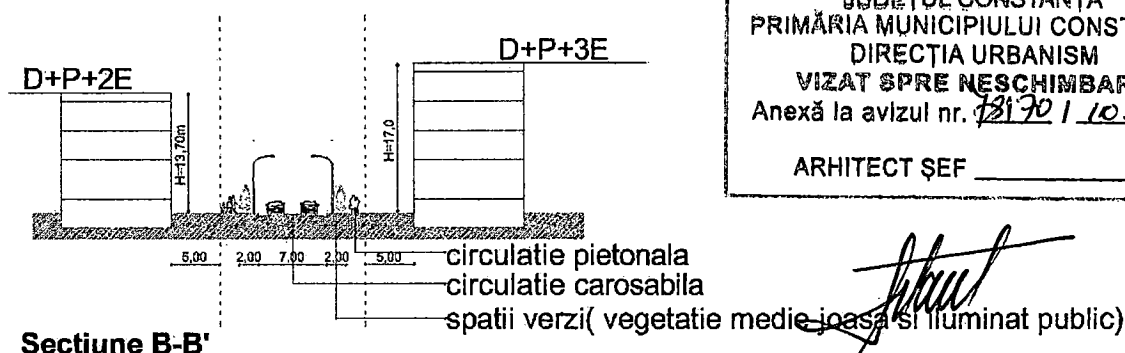
Schema 4. Amplasarea cladirilor fata de limitele de proprietate

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 13129 10.05.18
ARHITECT ȘEF _____

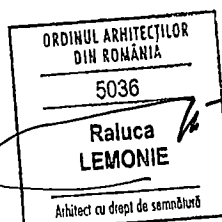
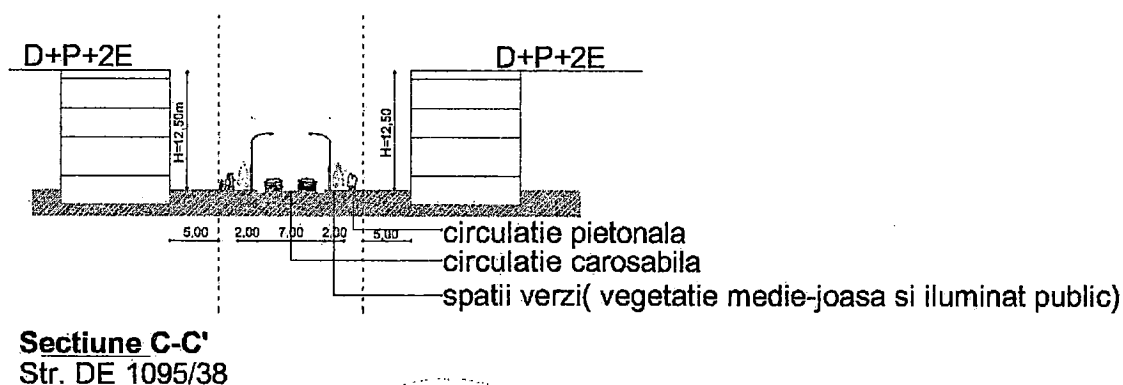


Sectiune A-A'
Str. Comarnic





JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 12170 / 10.05.18
ARHITECT ȘEF _____



I.6. Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

I.6.1. UTR-urile sunt instrumente operationale, in sprijinul reglementarilor din PUZ, delimitate conventional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala; se contureaza pe strazi, limite cadastrale, dupa caz, pe baza functiunii predominante, ce permite stabilirea categoriilor de interese. Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- Functiuni dominante, caracterul unitar al UTR;
- Regimul de construire;
- Inaltimea maxima admisa.

I.6.2 Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

L1 - Zona cu locuinte individuale, cu functiuni de locuinte individuale si complementare, conform PUG, in cladiri de inaltime mica (D+P+2E), regim maxim de inaltime D+P+2E.

RMH = D+P+2E = 11,4 metri, la cornisa etajului al 2-lea.

Hmaxim=12,5 metri, pentru D+P+2E (inclusiv inaltimea aticului).

M1 - Zona mixta cu locuinte preponderent individuale, sau colective mici, functiuni de comert, servicii si alimentatie publica, in cladiri de inaltime mica (D+P+2E), regim maxim de inaltime D+P+2E.

RMH = D+P+2E = 12,6metri, la cornisa etajului al 2-lea.

Hmaxim=13,7metri, pentru D+P+2E (inclusiv inaltimea aticului).

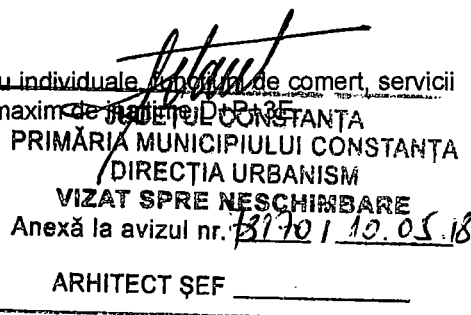
M2 - Zona mixta cu locuinte preponderent colective mici, sau individuale, functiuni de comert, servicii si alimentatie publica, in cladiri de inaltime medie (D+P+3E), regim maxim de inaltime D+P+3E.

RMH = D+P+3E = 15,9 metri, la cornisa etajului al 3-lea.

Hmaxim = 17 metri, pentru D+P+3E (inclusiv inaltimea aticului).

T - Zona circulatii carosabile si pietonale.

V - Zona spatii verzi de utilitate publica.



II. Prescriptii specifice pe zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

L1 - Zona cu locuinte individuale, cu functiuni de locuinte individuale si complementare, conform P.U.G., in cladiri de inaltime mica D+P+2E.

I. DESCRIERE

a. Delimitare :

-retragerea, fata de aliniament, este de 5 metri.

Suprafata UTR L1 = 3,35 hectare.

b. Cracteristici :

Este o zona omogena de parcele agricole, de minim 315 metri patrati. Exista putine constructii parazite, sau cu aspect degradat, cu destinatia de anexe gospodaresti. Peisajul are valoare ambientala moderata.

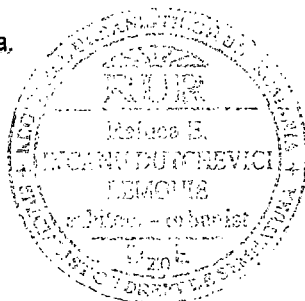
POT existent = A_c (aria construita)/ A_T (aria terenului) $\times 100 = 35\%$

CUT existent = A_{CD} (aria construita desfasurata)/ A_T (aria terenului) = 1

c. Agresiuni : aparitia unor cladiri parazite, cu aspect urban necorespunzator, din materiale usor degradabile sau provizorii.

d. Valoare : zona cu ambianta coerenta, neconstruita. Cu timpul, zona a fost parazitata de unele constructii anexe.

e. Grad de protectie : nu exista.



II. UTILIZARE FUNCTIONALA

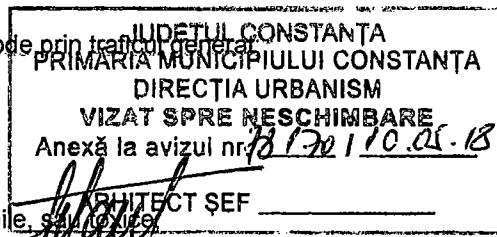
a. Utilizari admise : constructii pentru locuinte individuale si functiuni complementare locuirii (parcare/garare, comert cu amanuntul, servicii, birouri pentru profesii liberale) in limita a 25%, din suprafata construita.

b. Utilizari admise cu conditionari :

- Functiuni de locuire colectiva, in vile de maxim 8 unitati locative, pe cladire – cu conditia asigurarii locurilor de parcare necesare, in interiorul proprietatii si parcela sa fie de cel putin 1000 metri patrati.
- Echipamente publice private, pentru invatamant (scoala), sanatate (dispensar), in baza unui PUD aprobat.
- Constructii pentru locuinte si functiuni complementare locuirii (parcare/garare, comert cu amanuntul, servicii, birouri pentru profesii liberale), in limita a 25% din suprafata construita, pentru loturile aflate in zona de interdictie de construire, pana la ridicarea restrictiei; parcelele partial afectate de aceasta restrictie sunt: A1095/149, A1095/50, IE235158, IE235159, A1095/142, A1095/115, IE203984, IE234981, IE206863, A1095/146, A1095/147.

c. Utilizari interzise :

- structuri de cazare de mari dimensiuni, tip hotel, sau motel;
- structuri si anexe bazate pe cresterea si exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom), sau pentru productie, ori subzistenta;
- alimentatia publica, cu caracter ambulant;
- activitati productive poluante in orice fel, cu risc tehnologic, sau incomode prin trafic generat;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si comercializare carburanti;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor menajere;
- depozitare, pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile, sau de gaze;
- activitati care utilizeaza, pentru depozitare, sau productie, terenuri vizibile din circulatiile publice, sau de pe parcelele adiacente;
- orice amenajare care poate determina scurgerea apelor pe parcelele adiacente;
- orice alta functiune care nu este prevazuta la punctul II, alineatul a, utilizari admise si b, utilizari admise cu conditionari.



III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. Caracteristicile parcelelor :

Parcelele existente sunt considerate construibile.

Pentru dezmembrarile ulterioare aprobarii prezentui PUZ, parcela se poate considera construibila, daca are o suprafata minima de **500 metri patrati si un front la strada de minim 10 metri.**

In cazul parcelelor existente, terenul este considerat construibil daca are front la strada:

- **minim 8 metri**, pentru construirea in regim **insiruit**;
- **minim 12 metri**, pentru construire in regim **cuplat**;
- **minim 14 metri**, pentru construire in regim **izolat**.

b. Amplasarea fata de aliniament :

Retragerea, fata de aliniamentul la strada, este de 5 metri, pentru a asigura parcare autovehiculelor in interiorul proprietatii. Fatada cladirii va fi paralela cu acest aliniament.

Se pot amplasa garaje pe aliniament, daca acestea nu depasesc, la cornisa de pe aliniament, inaltimea imprejuririi.

La intersectiile strazilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cate 2 metri pe fiecare latura cu care se intersecteaza.

Cladirile de colt, vor avea fatade pe ambele strazi.

c. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

Amplasarea cladirilor fata de limita laterala:

- pentru construirea in regim **insiruit**, retragere de 0 metri;
- pentru construire in regim **cuplat**, retragere de la o limita laterala de 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 3 metri;
- pentru construire in regim **izolat**, retragere de la ambele limite laterale de 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 3 metri.



Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara: 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 5 metri.

Este obligatorie acoperirea calcanelor vizibile din domeniul public, este interzisa realizarea de calcane vizibile din domeniul public.

d. Amplasarea cladirilor pe aceeași parcelă :

Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3, din înălțimea la cornisa/atic, a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 metri, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile, prin curți de lumină de minim 10 metri patrati și cu condiția respectării normelor prevăzute în OMS 119/2014, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. Circulații și accese :

Parcela este construibilă, numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri, dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Autorizația de construire, pentru terenurile cu drept de servitute, se emite în baza existenței dovezilor de servitute de trecere.

Parcela de teren, cu drepturi de servitute identificate în UTR L1, sunt: IE220526, IE209816, IE229542, IE215186.

b. Stationarea autovehiculelor :

Stationarea autovehiculelor se face pe proprietate cu respectarea prevederilor HCL 113/2017, rectificat prin HCL 27/2018.

c. Condiții de echipare edilitară :

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice, în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații, vor fi realizate îngropate. Este interzisă amplasarea antenelor TV satelit și a altor echipamente (de exemplu unități de aer condiționat, etc.) în locuri vizibile din circulațiile publice.

Este interzisă dispunerea cablurilor TV în locuri vizibile din domeniul public. Se interzice amplasarea firidelor de bransament, pentru electricitate, telecomunicații și gaze, pe fațadele vizibile din domeniul public.

d. Spații libere și plantate :

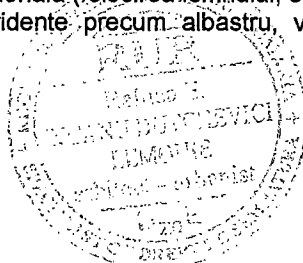
Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fatadă. Spațiile reziduale neconstruite (pe proprietate) și neocupate, de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

În proiectarea spațiilor plantate, se va asigura:

- **pentru construcții de locuințe unifamiliale, sau colective:** se vor asigura spații verzi și plantate, cu suprafața de minimum 30%, din suprafața terenului, din care minimum 20%, amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil, iar restul de 10%, fiind asigurat prin dispunerea de spații plantate, cu rol decorativ pe fațadele, ori terasele construcțiilor. Parcăjele înierbate, nu sunt incluse în aceste suprafețe.

e. Aspectul exterior :

Se acceptă doar elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice, de exemplu decoruri ale fațadelor în exces. Se admite utilizarea culorilor pastelate, decorative. Se va folosi cu preponderență nuanțarea alb-RAL9010. Se acceptă doar culori deschise, pastelate (de exemplu tonuri de crem și bej: RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001 etc.), pentru tencuiala decorativă de pe fațade, în combinație cu lemnul de la streasina și/sau pergole, rulouri pentru uși și geamuri, obloane, cu nuanțe de natur, fag, cires, nuc, wenghe. Se admit finisaje, tip ceramida aparentă și vopsea granulată tip marmorom, în nuanțe de alb-RAL910, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri închis-RAL7026, maron închis-RAL1011, pentru soclu. Acoperisurile vor fi, cu învelișuri în șarpantă, de panta mică (maxim 45%), sau în terasă. Finisajele, pentru acoperisuri în șarpantă, vor fi alcătuite din țigla ceramică; se acceptă și finisajele tip tablă ondulată. Culoarea învelișurilor, va fi în nuanțe de cărămiziu, maron închis, gri închis, gri deschis sau maron deschis. Se admit pastise de arhitectură originală tradițională (folosirea lemnului, stufului, olanelor și a pietrei naturale). Nu se admit finisaje, ale învelișurilor, în culori stridente precum: albastru, verde, violet, roșu și altele similare. Se admit



decoratiuni, ale fatadelor, de tip bosaje, ancadramente, frontoane etc., in modele stilizate si culori pastel (se recomanda culoarea alb-RAL9010).

In cazul in care cladirea este catalogata, ca avand valoare arhitecturala proprie, interventiile admise vor fi urmatoarele :

-consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari pe partiu interior, care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare ambientala, interventiile admise vor fi dupa caz :

-consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale;

-demolare si reconstruire integrala, pe perimetrul original al cladirii, cu pastrarea identica a fatadelor si refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-demolare si reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv cresterea POT-ului) si/sau cu cresterea regimului de inaltime (respectiv cresterea CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii cladiri va prelua imaginea si stilul arhitectural din prezentul Regulament.

f. Imprejmuiri :

Se admit imprejmuiri de max 2,20 metri, inaltime, din materiale de calitate – de preferinta aceea care permit vederea in curte, catre strada si care nu permit vederea catre vecini. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau forme excesiv decorative (stil incert). Inaltimea maxima la soclu, a gardului, este de 60 centimetri, de la cota terenului (C.T.A.). Gardul poate fi placat cu piatra, vopsea granulata tip marmorom, etc. Se admit nuante de alb-RAL9010, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL1011, caramida decorativa, sau tencuit in culori similare constructiilor propuse: RAL9010, RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inaltime admise :

RMH (regim maxim de inaltime) = **D+P+2E**

-maximum 11,4 metri, la cornisa etajului 2, calculat de la C.T.A. (cota teren amenajat).

-maximum 12,5 metri, la atic, calculat de la C.T.A. (cota teren amenajat).

Inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 6 metri, inaltimea cladirilor existente invecinate.

Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcanul unei constructii existente, cu acoperis in sarpanta, este obligatorie preluarea pantei acoperisului, fara insa a depasi coama acoperisului existent.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de ocupare a terenului POT:

POT maxim = $Ac \text{ (aria construita)} / AT \text{ (aria terenului)} \times 100 = 50 \%$

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis :

CUT maxim = $ACD \text{ (aria construita desfasurata)} / AT \text{ (aria terenului)} = 2$

c. Echipare si amenajare :

Elementele de mobilier urban se vor subordona, ca stil, caracterului cladirilor, iar realizarea lor va fi conditionata de obtinerea acelorasi avize de specialitate, ca si constructiile.

d. Plantatie :

Interventiile vor conserva caracterul actual al vegetatiei (esente, densitate, inaltime etc.). Curtile interioare accesibile publicului, vor fi tratate ca plantatii decorative.



M1 - Zona mixta cu locuinte preponderent individuale, sau colective mici, cu functiuni de comert, servicii si alimentatie publica, in cladiri de inaltime mica (D+P+2E), regim maxim de inaltime D+P+2E.

I. DESCRIERE

a. Delimitare:

Suprafata UTR M1 = 2,10 hectare

b. Cracteristici :

Este o zona omogena de parcele agricole, de minim 470 metri patrati. Exista putine constructii parazite, sau cu aspect degradat, cu destinatia de anexe gospodaresti. Peisajul are valoare ambientala, moderata.

POT existent = $Ac \text{ (aria construita)} / AT \text{ (aria terenului)} \times 100 = 35 \%$

CUT existent = $ACD \text{ (aria construita desfasurata)} / AT \text{ (aria terenului)} = 1$

c. Agresiuni : aparitia unor cladiri parazite, cu aspect urban necorespunzator, din materiale usor degradabile sau provizorii.

d. Valoare : zona cu ambianta coerenta, neconstruita. Cu timpul, zona ramasa prezenta de unele constructii anexe.

e. Grad de protectie : nu exista.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

a. Utilizari admise : preponderent locuire individuala, locuinte colective mici, cu functiuni de comert, servicii si alimentatie publica, cu aria de vanzare de maxim 50 metri patrati.

b. Utilizari admise cu conditionari :

-Functiuni de locuire colectiva, in vile de maxim 8 unitati locative pe cladire, sau hosteli, pensiune, motel - cu conditia asigurarii locurilor de parcare necesare in interiorul proprietatii si parcela sa fie de cel putin 1000 metri patrati.

-Echipamente publice private pentru invatamant, sanatate (scoala, dispensar, gradinite, clinici medicale, camin persoane varstnice, camin de copii, etc), in baza unui PUD aprobat.

c. Utilizari interzise :

- structuri si anexe bazate pe cresterea si exploatarea animalelor domestice, pentru agrement (herghelii, hipodromi), sau pentru productie, ori subzistenta;
- alimentatie publica, cu caracter ambulant;
- activitati productive poluante in orice fel, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si comercializare carburanti;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor menajere;
- depozitare, pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile, sau toxice;
- activitati care utilizeaza, pentru depozitare, sau productie, terenul vizibil din circulatiile publice, sau de pe parcelele adiacente;
- orice amenajari care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public, sau parcelele adiacente;
- orice alta functiune care nu este prevazuta la articolele 1 si 2 (utilizari admise/cu conditionari)

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

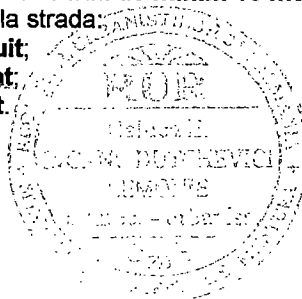
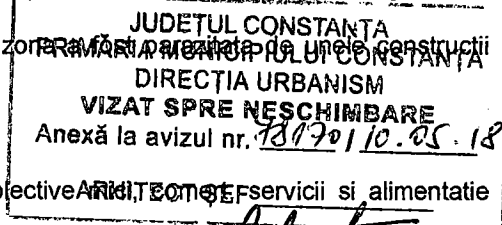
a. Caracteristicile parcelelor :

Parcelele existente sunt considerate construibile.

Pentru dezmembrarile ulterioare aprobarii prezentui PUZ, parcela se poate considera construibila, daca are o suprafata minima de **500 metri patrati si un front la strada de minim 10 metri.**

Terenul este considerat construibil, daca are front la strada:

- **minim 8 metri**, pentru construirea in regim **insiruit**;
- **minim 12 metri**, pentru construire in regim **cuplat**;
- **minim 14 metri**, pentru construire in regim **izolat**.



b. Amplasarea fata de aliniament :

Retragerea, fata de aliniament este de 5 metri, pentru a asigura parcare a autovehiculelor in interiorul proprietatii. Se pot amplasa garaje pe aliniament, daca acestea nu depasesc, la comisa de pe aliniament, inaltimea gardului. La intersecțiile strazilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cate 2 metri pe fiecare latura cu care se intersecteaza.

Cladirile de colt vor avea fatade pe ambele strazi.

c. Alinierea laterala si posterioara :

Amplasarea cladirilor fata de limita laterala:

- pentru construire in regim **insiruit**, retragere de la ambele limite laterale de 0 metri;
- pentru construire in regim **cuplat**, retragere de la o limita laterala de 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 3 metri;
- pentru construire in regim **izolat**, retragere de la ambele limite laterale de 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 3 metri.

Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara: 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 5 metri.

Se admit rezolvări tip curte interioara, curti de lumina. Este obligatorie acoperirea calcanelor vizibile din domeniul public, este interzisa realizarea de calcane vizibile din domeniul public.

d. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela :

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu minim 1/3, din inaltimea la comisa, a celor mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 4 metri, cu asigurarea iluminarii si ventilarii naturale a spatiilor interioare prin curti de lumina de minim 10 metri patrati si cu conditia respectarii normelor prevazute in HG 19/2004 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica, privind mediul de viata al populatiei.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. Circulatii si accese :

Parcela este construibilă, numai dacă are asigurat un acces carosabil **ARHIMIN 3.5** metri, dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Autorizația de construire, pentru terenurile cu drept de servitute, se emite în baza existentei dovezii de servitute de trecere.

Parcela de teren cu drept de servitute, identificată în UTR M1, este: A1095/145

b. Stationarea autovehiculelor :

Stationarea autovehiculelor se face pe proprietate cu respectarea prevederilor HCL 113/2017, rectificat prin HCL 27/2018.

c. Conditii de echipare edilitara :

Toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice, in rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii, vor fi realizate ingropat.

Este interzisa amplasarea antenelor TV satelit si a altor echipamente (de exemplu unitati de aer conditionat, etc.) in locuri vizibile din circulatiile publice.

Este interzisa dispunerea cablurilor TV in locuri vizibile din domeniul public. Se interzice amplasarea firidelor de bransament, pentru electricitate, telecomunicatii si gaze, pe fatadele vizibile din domeniul public.

d. Spatii libere si plantate :

Spatiile libere, vizibile din circulatiile publice, vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile reziduale neconstruite (pe proprietate) si neocupate, de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate. Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

In proiectarea spatiilor plantate, se vor respecta prevederile HCJC numarul 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi, a prevederilor din Regulamentul, privind asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, respectiv:

-**pentru constructii de locuinte unifamiliale, sau colective** : se vor asigura spatii verzi si plantate, cu suprafata de 30%, din suprafata terenului, din care minimum 20%, amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil, iar restul de 10%, fiind asigurat prin dispunerea de spatii plantate, cu rol decorativ pe fatadele, ori terasele constructiilor. Parcările inierbate, nu sunt incluse in aceste suprafete.

-pentru constructii comerciale si de servicii (comert en-gross sau en-detail, prestari servicii, pietre, oboare, constructii tip hipermarket, mall, shou-room, etc) vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ, de protectie si agrement, in exteriorul cladirii, sau in curti interioare de 50%, din suprafata terenului, din care minimum 20%, amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil; restul de 30%, fiind asigurat prin dispunerea de spatii plantate, cu rol decorativ pe fatadele, ori terasele constructiilor. Parcajele inierbate nu sunt incluse in aceste suprafete, sau va putea fi asigurat prin amenajarea si intretinerea unor noi spatii plantate, intr-o zona indicata de autoritatea publica locala emitenta a autorizatiei de construire (exclusiv spatii verzi existente pe domeniul public).

Amenajarea unor noi spatii plantate, in zona indicata de autoritatea publica locala emitenta a autorizatiei de construire, se va realiza in baza unui acord incheiat intre reprezentantii Directiei gospodariei comunale, din cadrul primariei si beneficiarul autorizatiei de construire. Acordul va fi incheiat in scopul emiterii autorizatiei de construire si va contine prevederi referitoare la amenajarea si intretinerea constructiilor verzi nou amenajate, precum si sanctiuni pentru nerespectarea acestor prevederi.

e. Aspectul exterior :

Se accepta doar elemente arhitecturale moderate, fara exagerari stilistice, de exemplu, denaturari ale fatadelor in exces. Se admite utilizarea culorilor pastelate, decorative. Se va folosi cu preferinta nonculoarea alb-RAL9010. Se accepta doar culori deschise, pastelate, pentru elemente de decor si tonuri de crem si bej: RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001 etc.), pentru tencuiala decorativa de pe fatade, in combinatie cu lemnul de la streasina si/sau pergole, rulouri pentru usi si geamuri, obloane, cu nuanțe de natur, fag, cires, nuc, wenghe. Se admit finisaje, tip caramida aparenta si vopsea granulata tip marmorom, in nuanțe de alb-RAL910, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL1011, pentru soclu. Acoperisurile vor fi, cu invelitoare in sarpanța, de panta mica (maxim 45%), sau in terasa. Finisajele, pentru acoperisuri in sarpanța, vor fi alcatuite din tigla ceramica; se accepta si finisajele tip tabla ondulata. Culoarea invelitorilor, va fi in nuanțe de caramiziu, maron inchis, gri inchis, gri deschis sau maron deschis. Se admit pastise de arhitectura originala traditionala (folosirea lemnului, stufului, olanelor si a pietrei naturale). Nu se admit finisaje, ale invelitorii, in culori stridente precum albastru, verde, violet, rosu si altele similare. Se admit decoratiuni ale fatadelor, de tip bosaje, ancadrame, frontoane etc., in modele stilizate si culori pastel (se recomanda culoarea alb-RAL9010).

In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare arhitecturala proprie, interventiile admise vor fi urmatoarele :

-consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari pe partiul interior, care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare ambientala, interventiile admise vor fi dupa caz :

-consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale;

-demolare si reconstruire integrala, pe perimetrul original al cladirii, cu pastrarea identica a fatadelor si refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-demolare si reconstruire, prin extinderea perimetrului construit (respectiv cresterea POT-ului) si/sau cu cresterea regimului de inaltime (respectiv cresterea CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura, noii cladiri, va prelua imaginea si stilul arhitectural din prezentul Regulament.

f. Imprejmuiri :

Se admit imprejmuiri de maxim 2.20 metri, inaltime, din materiale de calitate - de preferinta acelea care permit vederea in curte, catre strada si care nu permit vederea catre vecini. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile, sau forme excesiv decorative (stil incert). Inaltimea maxima la soclu, a gardului, este de 60 centimetri, de la cota terenului (C.T.A.). Gardul poate fi placat cu piatra, vopsea granulata tip marmorom, etc. Se admit nuanțe de alb-RAL9010, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL1011, caramida decorativa, sau tencuit in culori similare constructiilor propuse: RAL9010, RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inaltime admise :

RMH (regim maxim de inaltime) = D+P+2E

- maximum 11,5 metri, la cornisa etajului al 2-lea, calculat de la C.T.A. (cota teren amenajat);

- maximum 12,6 metri, la atic, calculat de la C.T.A. (cota teren amenajat).

Inaltimea, noilor constructii, nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 6 metri, inaltimea cladirilor existente invecinate.

Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcanul unei constructii existente, cu acoperis in sarpanta, este obligatorie preluarea pantei acoperisului, fara insa a depasi coama acoperisului existent.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de ocupare a terenului POT

POT maxim = $Ac \text{ (aria construita)} / AT \text{ (aria terenului)} \times 100 = 50 \%$

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis :

CUT maxim = $ACD \text{ (aria construita desfasurata)} / AT \text{ (aria terenului)} = 2$

VII. SPATII PUBLICE

a. **Echipare si amenajare :**

Elementele de mobilier urban se vor subordona, ca stil, caracterului cladirilor, iar realizarea lor va fi conditionata de obtinerea acelorasi avize de specialitate, ca si constructiile.

b. **Plantatie :**

Interventiile vor conserva caracterul actual al vegetatiei (esente, densitate, inaltime etc.). Curtile interioare, accesibile publicului, vor fi tratate ca plantatii decorative.

M2 - Zona mixta cu locuinte preponderent colective mici, sau individuale, cu functiuni de comert, servicii si alimentatie publica, in cladiri de inaltime medie (D+P+3E), sau de inaltime D+P+3E.

I. DESCRIERE

a. **Delimitare :**

Suprafata UTR M2 = 1,56 hectare

b. **Cracteristici :**

Este o zona omogena, de parcele agricole, de minim 144 metri patrati. Exista putine constructii parazite, sau cu aspect degradat, cu destinatia de anexe gospodaresti. Peisajul are valoare ambientală moderata.

POT existent in UTR = $Ac \text{ (aria construita)} / AT \text{ (aria terenului)} \times 100 = 35 \%$

CUT minim existent in UTR = $ACD \text{ (aria construita desfasurata)} / AT \text{ (aria terenului)} = 1$

c. **Agresiuni :** aparitia unor cladiri parazite, cu aspect urban necorespunzator, din materiale usor degradabile, sau provizorii.

d. **Valoare :** zona cu ambianta coerenta, neconstruita. Cu timpul, zona a fost parazitata de unele constructii anexe.

e. **Grad de protectie :** nu exista.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

a. **Utilizari admise :** constructii de locuinte, preponderent individuale, sau colective mici, constructii cu functiuni de comert, cazare, servicii si alimentatie publica, in cladiri de inaltime medie (D+P+3E).

b. **Utilizari admise cu conditionari :**

-Functiuni de locuire colectiva, in vile de max. 8 unitati locative, pe cladire - cu conditia asigurarii locurilor de parcare necesare, in interiorul proprietatii si parcela sa fie de cel putin 1000 metri patrati.

-Echipamente publice private, pentru invatamant, sanatate (scoala, dispensar, gradinite, clinici medicale, camin persoane varstnice, camin de copii, etc), in baza unui PUD aprobat.

c. **Utilizari interzise :**

-structuri si anexe bazate pe cresterea si exploatarea animalelor domestice, pentru agrement (herghelii, hipodrom), sau pentru productie, ori subzistenta;

-alimentatia publica cu caracter ambulant;

-activitati productive poluante in orice fel, cu risc tehnologic, sau incomode, prin traficul generat;

-depozitare en-gros;

-statii de intretinere auto si comercializare carburanti;

-curatorii chimice;

-depozitari de materiale re folosibile;



- platforme de pre colectare a deseurilor menajere;
- depozitare, pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile, sau toxice;
- activitati care utilizeaza, pentru depozitare, sau productie, terenul vizibil din circulatiile publice, sau de pe parcelele adiacente;
- orice amenajari care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public, sau parcelele adiacente.

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. Caracteristicile parcelelor :

Parcelele existente sunt considerate construibile.

Pentru dezmembrarile ulterioare aprobarii prezentui PUZ, parcela se poate considera construibila, daca are o suprafata minima de **500 metri patrati si un front la strada de minim 14 metri.**

b. Amplasarea fata de aliniament :

Retragerea, fata de aliniamentul la strada, este de 5 metri, pentru a asigura parcare a autovehiculelor, in interiorul proprietatii. Se pot amplasa garaje pe aliniament, daca acestea nu depasesc, la cornisa de pe aliniament, inaltimea gardului.

La intersecțiile strazilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cate 2 metri pe fiecare latura cu care se intersecteaza.

Cladirile de colt vor avea fatade pe ambele strazi.

c. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Amplasarea cladirilor fata de limita laterala:

- pentru construire in regim **insiruit**, retragere de la ambele limite laterale de 0 metri;
- pentru construire in regim **cuplat**, retragere de la o limita laterala de 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 3 metri;
- pentru construire in regim **izolat**, retragere de la ambele limite laterale de 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 3 metri.

Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara: 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 5 metri.

Se admit rezolvări tip curte interioara, curti de lumina. Este obligatorie acoperirea calcanelor vizibile din domeniul public, este interzisa realizarea de calcane vizibile din domeniul public.

d. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela :

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu minim 1/3, din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 4 metri, cu asigurarea iluminarii si ventilarii naturale a spatiilor utilizabile, prin curti de lumina de minim 10 metri patrati si cu conditia respectarii normelor prevazute in OMS 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica, privind mediul de viata al populatiei.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. Circulatii si accese :

Parcela este construibila, numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri, dintr-o circulatie publica, in mod direct, sau prin drept de trecere legal, obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Autorizatia de construire, pentru terenurile cu drept de servitute, se emite in baza existentei dovezii de servitute de trecere.

b. Stationarea autovehiculelor :

Stationarea autovehiculelor se face pe proprietate cu respectarea prevederilor HCL 113/2017, rectificat prin HCL 27/2018.

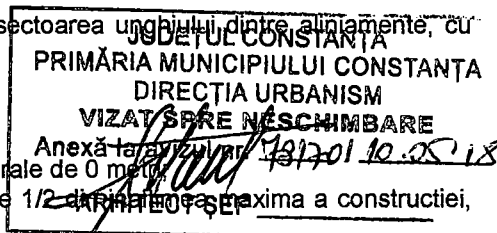
c. Conditii de echipare edilitara :

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice, in retea de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii, vor fi realizate ingropat.

Este interzisa amplasarea antenelor TV satelit si a altor echipamente (de exemplu unitati de aer conditionat, etc.) in locuri vizibile din circulatiile publice.

Este interzisa dispunerea cablurilor TV in locuri vizibile din domeniul public. Se interzice amplasarea firidelor de bransament, pentru electricitate, telecomunicatii si gaze, pe fatadele vizibile din domeniul public.



d. Spatii libere si plantate :

Spatiile libere, vizibile din circulatiile publice, vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile reziduale neconstruite (pe proprietate) si neocupate, de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate. Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

In proiectarea spatiilor plantate, se vor respecta prevederile HCJC numarul 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi, a prevederilor din Regulamentul, privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, respectiv:

-pentru constructii de locuinte unifamiliale, sau colective : se vor asigura spatii verzi si plantate, cu suprafata de 30%, din suprafata terenului, din care minimum 20%, amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil, iar restul de 10%, fiind asigurat prin dispunerea de spatii plantate, cu rol decorativ pe fatadele, ori terasele constructiilor. Parcajele inierbate, nu sunt incluse in aceste suprafete.

-pentru constructii comerciale si de servicii (comert en-gross sau en-detail, prestari servicii, piete, oboare, constructii tip hipermarket, mall, shou-room, etc) vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ, de protectie si agrement, in exteriorul cladirii, sau in curti interioare de 50%, din suprafata terenului, din care minim 20%, amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil; restul de 30%, fiind asigurat prin dispunerea de spatii plantate, cu rol decorativ pe fatadele, ori terasele constructiilor. Parcajele inierbate nu sunt incluse in aceste suprafete, sau va putea fi asigurat prin amenajarea si intretinerea unor noi spatii plantate, intr-o zona indicata de autoritatea publica locala emitenta a autorizatiei de construire (exclusiv spatii verzi existente pe domeniul public). Amenajarea unor noi spatii plantate, in zona indicata de autoritatea publica locala emitenta a autorizatiei de construire, se va realiza in baza unui acord incheiat intre reprezentantii Directiei gospodariei comunale din cadrul primariei si beneficiarul autorizatiei de construire. Acordul va fi emis in scopul emiterii autorizatiei de construire si va contine prevederi referitoare la amenajarea si intretinerea spatiilor verzi nou amenajate, precum si sanctiuni pentru nerespectarea acestor prevederi.

e. Aspectul exterior :

Se accepta doar elemente arhitecturale moderate, fara exagerari stilistice, de exemplu tonuri ale fatadelor in exces. Se admite utilizarea culorilor pastelate, decorative. Se va folosi cu prioritate culoarea alb-RAL9010. Se accepta doar culori deschise, pastelate (de exemplu tonuri de crem si bej: RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001 etc.), pentru tencuiala decorativa de pe fatade, in combinatie cu lemnul de la streasina si/sau pergole, rulouri pentru usi si geamuri, obloane, cu nuante de natur, fag, cires, nuc, wenghe. Se admit finisaje, tip caramida aparenta si vopsea granulata tip marmorom, in nuante de alb-RAL910, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL1011, pentru soclu. Acoperisurile vor fi, cu invelitoare in sarpana, de panta mica (maxim 45%), sau in terasa. Finisajele, pentru acoperisuri in sarpana, vor fi alcatuite din tigla ceramica; se accepta si finisajele tip tabla ondulata. Culoarea invelitorilor, va fi in nuante de caramiziu, maron inchis, gri inchis, gri deschis sau maron deschis. Se admit pastise de arhitectura originala traditionala (folosirea lemnului, stufului, olanelor si a pietrei naturale). Nu se admit finisaje, ale invelitorii, in culori stridente precum albastru, verde, violet, rosu si altele similare. Se admit decoratiuni, ale fatadelor, de tip bosaje, ancadramente, frontoane etc., in modele stilizate si culori pastel (se recomanda culoarea alb-RAL9010).

In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare arhitecturala proprie, interventiile admise vor fi urmatoarele :

-Consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari pe partiul interior, care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare ambientala, interventiile admise vor fi dupa caz :

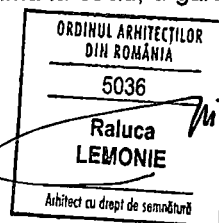
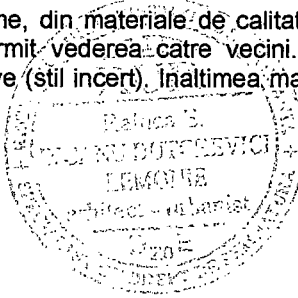
-Consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale;

-Demolare si reconstruire integrala, pe perimetrul original al cladirii, cu pastrarea identica a fatadelor si refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-Demolare si reconstruire, prin extinderea perimetrului construit (respectiv cresterea POT-ului) si/sau cu cresterea regimului de inaltime (respectiv cresterea CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii cladiri va prelua imaginea si stilul arhitectural din prezentul Regulament.

f. Imprejmuiri :

Se admit imprejmuiri de max 2,20 metri, inaltime, din materiale de calitate - de preferinta acelea care permit vederea in curte, catre strada si care nu permit vederea catre vecini. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau forme excesiv decorative (stil incert). Inaltimea maxima la soclu, a gardului, este de 60



centimetri, de la cota terenului. Gardul poate fi placat cu piatra, vopsea granulata tip marmorom, etc. Se admit nuante de alb-RAL9010, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL1011, caramida decorativa, sau tencuit in culori similare constructiilor propuse: RAL9010, RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inaltime admise :

RMH (regim maxim de inaltime) = D+P+3E

- maxim 15.9 metri, la cornisa etajului 3, calculati de la C.T.A. (cota teren amenajat);

- maxim 17.0 metri, la atic, calculati de la C.T.A. (cota teren amenajat).

Inaltimea noilor constructii, nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 6 metri, inaltimea cladirilor existente invecinate.

Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente, cu acoperis in sarpanta, este recomandata preluarea pantei acoperisului, fara insa a depasi coama acoperisului existent.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de ocupare a terenului POT:

POT maxim = A_c (aria construita) / A_T (aria terenului) $\times 100 = 50\%$

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis :

CUT maxim = A_{CD} (aria construita desfasurata) / A_T (aria terenului) = 2,5

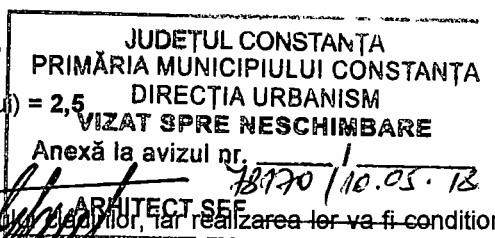
VII. SPATII PUBLICE

c. Echipare si amenajare :

Elementele de mobilier urban se vor subordona ca stil caracterului noilor, iar realizarea lor va fi conditionata de obtinerea acelorasi avize de specialitate, ca si constructiile.

d. Plantatie :

Interventiile vor conserva caracterul actual al vegetatiei (esente, densitate, inaltime etc.). Curtile interioare, accesibile publicului, vor fi tratate ca plantatii decorative.



T- Zona circulatii carosabile si pietonale

Functiuni dominante : suprafete de transport

Functiuni complementare: parcare in aer liber, spatii verzi de aliniament

I. DESCRIERE

a. Delimitare:

=asa cum reiese din planșa A03 Reglementari urbanistice.

Suprafata : 1,57 hectare

b. Caracteristici:

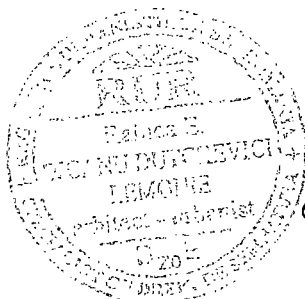
Suprafetele carosabile se extind la 1,67 hectare amenajate ca drum carosabil asfaltat pe doua benzi, cu trotuare pe ambele parti.

Suprafetele pietonale se extind la 1,12 hectare.

c. Agresiuni: aparitia unor cladiri parazite, tip garaj.

e. Valoare: zona libera de constructii

f. Grad de protectie: nu exista



V- Zona spatii verzi de utilitate publica

Funcțiuni dominante : Spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Funcțiuni complementare : circulații pietonale și velo, construcții pentru activități culturale și alimentație publică.

I. DESCRIERE

a. Delimitare :

—asa cum reiese din planșa A03 Reglementari urbanistice.

Suprafata : 0,22 hectare.

b. Caracteristici :

Spatiile verzi reprezinta 2,19 %, din suprafata PUZ si se extind in zona trotuarelor.

c. **Agresiuni** : aparitia zonelor de deseuri, resturi menajere si materiale reciclabile neamenajate;

d. **Valoare** : zona libera de constructii;

e. **Grad de protectie** : nu exista

f. Interventii :

-cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare;

-mobiliul urban va fi integrat unui concept coerent, pentru imaginea urbană, a spațiilor publice, din întregul ansamblul.

-reabilitarea, sau construirea traseelor pietonale, din acest perimetru.

In acest sens, se propun:

- Aducerea unui iluminat public ambiental, la nivelul pietonilor;
- Toaletarea spatiilor verzi;
- Mobilier urban (banci, semnale, etc).

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

a. Utilizari admise :

-plantatii medii și joase;

-sistem de alei și platforme, pentru circulații pietonale și velo;

-mobiliul urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități, în aer liber, compatibile;

-adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare și întreținere a echipamente (instalatii si constructii) aferente echiparii tehnico-edilitare (statii pompare, statii transformare, etc.), in suprafata construita de max. 40 metri patrati/echipament;

b. Utilizari admise cu conditionari :

-elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran, astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică, sau de altă natură;

c. Utilizari interzise :

-orice utilizări, altele decât cele admise la punctul II, alineatul a, utilizari admise si b, utilizari admise cu conditionari.

-sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice, sau de pe parcelele adiacente;

-se interzice conversia grupurilor sanitare, in spatii comerciale.

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. Caracteristicile parcelor :

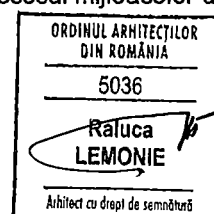
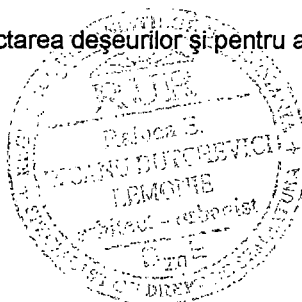
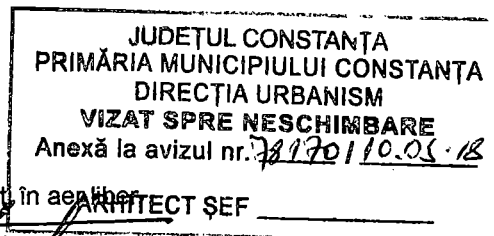
Parcela se poate considera construibila, indiferent de forma sau dimensiunea acesteia.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. Circulatii si accese :

Se vor prevedea spații de acces, pentru public, în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.



Orice acces, la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale, din interiorul zonelor verzi, cu caracter tematic, se vor utiliza sisteme rutiere specifice -agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare, ca imagine, aleilor din agregate compactate.

b. Stationarea autovehiculelor :

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservească activitățile de întreținere a zonelor verzi).

c. Condiții de echipare edilitara :

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice, în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente, pentru electricitate și telecomunicații, vor fi realizate îngropat.

Se recomandă amplasarea antenelor TV satelit în locuri cât mai puțin vizibile, din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii vizibile, a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze, pe fațadele principale ale clădirilor.

d. Spații libere și plantate :

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 60%, din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele, având o îmbrăcăminte de orice tip, sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament, este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, ori a bunurilor, sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

e. Aspectul exterior :

Se recomandă elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice, potrivite cu funcțiunea respectivă.

f. Împrejmuiri :

Se admit împrejmuiri, spre spațiile publice adiacente, ce vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile, pe zonele de învecinare cu proprietăți private, vor fi, de tip opac, până la înălțimea de 30 centimetri și transparent, până la înălțimea maximă de 1,5 metri. Se acceptă reducerea transparenței gardurilor, prin amplasarea de garduri vii, la limita de proprietate.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Înălțimi admise :

- maximum 4.00 metri, la cornisa vizibilă a parterului, calculată de la C.T.A. (planșeu în amenajat).

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente, cu acoperiș în șarpantă, este obligatorie preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coanta acoperișului existent.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

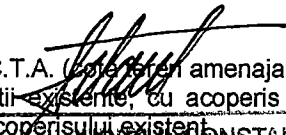
a. Procent maxim de ocupare al terenului POT:

POT maxim = $Ac \text{ (aria construita)} / AT \text{ (aria terenului)} \times 100 = 10\%$

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis :

CUT maxim = $ACD \text{ (aria construita desfasurata)} / AT \text{ (aria terenului)} = 0,1$

RMH (regim maxim de înălțime) = Parter


Județul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
Direcția Urbanism
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 29701/10.05.18
ARHITECT ȘEF _____

Intocmit:

Arh. Raluca Dicanu Dutchevici Lemonie

Data:

05.05.2018

