

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STR. MADRID

1.1.2. Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

PARCELA VN 283/2	S.= 17800,00 mp.
PARCELA VN 309/1/1	S.= 6815,00 mp.
PARCELA VN 296	S.= 13000,00 mp.
PARCELA VN 294/2	S.= 8000,00 mp.
PARCELA VN 311/1/1/1	S.= 8309,00 mp.
PARCELA VN 298/1	S.= 18000,00 mp.
PARCELA VN 313/1/1/1	S.= 4443,00 mp.
PARCELA VN 313/3/1/1	S.= 870,00 mp.
PARCELA VN 300/1	S.= 10000,00 mp.
PARCELA VN 300/2	S.= 9240,00 mp.
PARCELA VN 315/1/1/1	S.= 4963,00 mp.
PARCELA VN 315/2/1/1	S.= 4217,00 mp.
PARCELA VN 302/1	S.= 10868,00 mp.
PARCELA VN 302/2	S.= 1400,00 mp.
PARCELA VN 304/2	S.= 12430,00 mp.
PARCELA VN 302/3	S.= 7700,00 mp.
PARCELA VN 293/1/1	S.= 4199,00 mp.
PARCELA VN 313/2	S.= 3271,00 mp.
PARCELA VN 317/2 LOT 1/1	S.= 8320,00 mp.
PARCELA VN 304/1 LOT 1	S.= 3827,00 mp.

ALIPIRE PARCELA N.C.228594 :

- PARCELA VN 306/1,	
- PARCELA VN 321/3,	
- PARCELA VN 321/4,	S.= 38213,00 mp.
- PARCELA VN 321/2 - LOT2,	
- FERMA NR. 7 NAZARCEA - LOT 3,	
- FERMA NR. 7 NAZARCEA - LOT 2	

TOTAL SUPRAFATA TERENURI:

195 885,00 mp.

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 29,10 ha. .

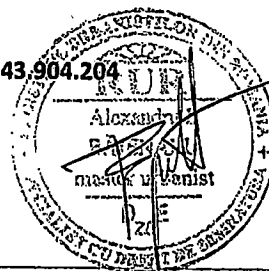
1.1.3. Titularul investiției

S.C. MAURER IMOBILIARE LAND CONSTANTA S.R.L.

1.1.4. Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANȚA

tel: 0723.171.168 / 0743.904.204



1.1.5. Proiectant de specialitate – urbanism și șef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

1.1.6. Faza proiect

P.U.Z.

1.1.7. Număr proiect

102/ 2017

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE REECHIMBARE
Anexă la avizul nr. 161849/20.12.17
ARHITECT ȘEF

1. "Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."
2. Inițiator P.U.Z.: S.C. MAURER IMOBILIARE LAND CONSTANȚA S.R.L., inițiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța, în proximitatea Bd. Tomis, a hypermarket-ului Carrefour și a cartierului rezidențial Tomis Plus.
3. C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de nord-vest a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de strada Milano, D.E. 276 (strada Napoli), zona Carrefour, strada Alexandria și D.E. 599 (strada Madrid).

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STRADA NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STRADA MADRID, AVIZ DE INITIERE NR. 38905/ 10.04.2017 », avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE aprobat prin H.C.L. nr.121/2011
- PLANUL URBANISTIC DE DETALIU aprobat prin H.C.L. nr.172/2013
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului 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;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/18.08.2000

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

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

2.1.6. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit



competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

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

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DEPARTAMENTUL DE URBANISM
PROIECT DE DECIZIE
Anexa nr. 16/2012-12-12
ARHITECT ȘEF

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

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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



produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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



3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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



32. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

- Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:
- pentru zona casei scării și liftului;
 - pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
 - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
 - retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

- Demisol **D** = maximum 1,50 metri față de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = maximum 4,50 metri;
- Mezanin **Mz** (finit-finit) = maximum 4,50 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = maximum 3,50 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

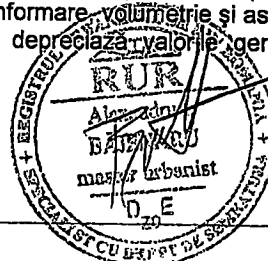
*Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

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

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE VEC HIMBARE
Anexă la avizul nr. 161849, 20.12.17
ARHITECT *[Signature]*



Elemente de exterior ale construcțiilor:

1. placări scări și platforme exterioare;
2. tâmplărie exterioară;
3. tencuieli decorative/ vopsitorii;
4. sisteme de fațadă ventilată;
5. finisaje aparente (piatră naturală, cărămidă aparentă, esențe lemnoase);
6. învelitori/ membrane hidroizolante terasă;

*Elementele decorative de la nivelul fațadelor care nu se regăsesc în detalierea mai sus menționată (precum glafuri, balustrade/ parapetei, sorturi de protecție, burlane și jgheaburi, etc.) se vor încadra într-o estetică coordonată din punct de vedere cromatic.

Elementele identificate cu numerele 3/ 4/ 6

RAL 7044	RAL 9003	RAL 9018	RAL 7048	RAL 9002
----------	----------	----------	----------	----------

Elementele identificate cu numerele 1/ 2/ 4/ 5/ 6 :

RAL 1001	RAL 7035	RAL 7037	RAL 7038	RAL 6013
----------	----------	----------	----------	----------

***Excepție fac construcțiile de tip super/hypermarket ce presupun amplasarea de firme luminoase și alte tipuri de materiale publicitare, ce se vor înscrie într-o cromatică specifică retailer-ului.**

3.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJUMIRI

3.3.1. PARCAJE:

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

o **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**

- 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
- 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.;
- o **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);

o **Art. 5 - construcții comerciale**

- min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
- pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b).);

o **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică**

- 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;

o **Art. 8 - construcții culturale**

- nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;



- se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;
- pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
- **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 11 - construcții sportive** - conform detaliilor aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
- **Art. 23** - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

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

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre terenul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire parțial sau în întregime.

4.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

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

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

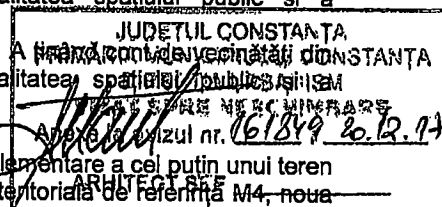
Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) delimitată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

- În cazul în care este necesară încadrarea în altă zonă de reglementare a cel puțin unui teren ce face parte, conform prezentului regulament, din unitatea teritorială de referință M1 sau



L3, noua documentație urbanistică de tip P.U.Z. ce se dorește a fi inițiată va fi delimitată de Str. Milano, Str. Napoli, D.E. 305, D.E. 295 și limită proprietate privată (ce face delimitarea dintre U.T.R. L3 și U.T.R. M2) ținând cont de vecinătăți din punct de vedere funcțional, volumetric, arhitectural, calitatea spațiului public și a amenajărilor de spații verzi.

- În cazul în care este necesară încadrarea în altă zonă de reglementare a cel puțin unui teren ce face parte, conform prezentului regulament, din unitatea teritorială de referință M2, noua documentație urbanistică de tip P.U.Z. ce se dorește a fi inițiată va fi delimitată de Str. Madrid (D.E. 599), Str. Milano, limită proprietate privată (ce face delimitarea dintre U.T.R. L3 și U.T.R. M2), D.E. 295 și D.E. 305, ținând cont de vecinătăți din punct de vedere funcțional, volumetric, arhitectural, calitatea spațiului public și a amenajărilor de spații verzi.
- În cazul în care este necesară încadrarea în altă zonă de reglementare a cel puțin unui teren ce face parte, conform prezentului regulament, din unitatea teritorială de referință M3, noua documentație urbanistică de tip P.U.Z. ce se dorește a fi inițiată poate fi delimitată astfel:
 - zonă de studiu delimitată de Str. Madrid (D.E. 599), D.E. 305, Str. D, Str. A și limită proprietate privată (ce face delimitarea dintre U.T.R. M3 și U.T.R. M4) ținând cont de vecinătăți din punct de vedere funcțional, volumetric, arhitectural, calitatea spațiului public și a amenajărilor de spații verzi.
 - zonă de studiu delimitată de Str. Madrid (D.E. 599), D.E. 305, Str. B și limită proprietate privată (ce face delimitarea dintre U.T.R. M3 și U.T.R. M4) ținând cont de vecinătăți din punct de vedere funcțional, volumetric, arhitectural, calitatea spațiului public și a amenajărilor de spații verzi.
 - zonă de studiu delimitată de Str. B, D.E. 305, Str. D și Str. A ținând cont de vecinătăți din punct de vedere funcțional, volumetric, arhitectural, calitatea spațiului public și a amenajărilor de spații verzi.
- În cazul în care este necesară încadrarea în altă zonă de reglementare a cel puțin unui teren ce face parte, conform prezentului regulament, din unitatea teritorială de referință M4, noua documentație urbanistică de tip P.U.Z. ce se dorește a fi inițiată va studia întreaga unitate teritorială de referință M4 în integralitatea sa, ținând cont de vecinătăți din punct de vedere funcțional, volumetric, arhitectural, calitatea spațiului public și a amenajărilor de spații verzi.



4.1.2. Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- o situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- o situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 291057 mp. (29,10 ha.), a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

Zonă mixtă (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

- **M1** - Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mezanin+10E+11retras niveluri;
- **M2** - Zonă mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime D+P+Mezanin+10E+11retras niveluri cu accente înalte;
- **M3** - Zonă mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mezanin+6E niveluri, având funcțiuni dedicate serviciilor și/sau locuințelor colective cu funcțiuni complementare locuirii;



Zona mixtă (M) din cadrul zonei studiate prin P.U.Z., se compune din următoarele subzone:

- M1 - Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mezanin+10E+11retras niveluri;
- M2 - Zonă mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime D+P+Mezanin+10E+11retras niveluri cu accente înalte;
- M3 - Zonă mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mezanin+6E niveluri, având funcțiuni dedicate serviciilor și/ sau locuințelor colective cu funcțiuni complementare locuirii;
- M4 - Zonă mixtă cu înălțimi maxime de D+P+Mezanin+4E niveluri, având funcțiuni dedicate serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate;

5.1.3. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII (L)

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

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

- L3 - Zona de locuire colectivă cu înălțimi maxime de D+P+10E+11retras niveluri;

5.1.4. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Subzonă cu destinație specială cu caracter urban, formată din: unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, penitenciare, unități de protecție civilă și de pază, unități de poliție.

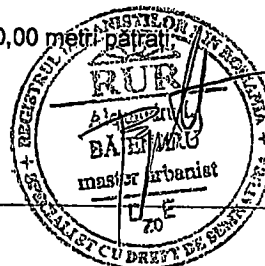
Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei, să fie împrejmuită spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maximum 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,40 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dese de arbori și arbuști.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) sau P.U.Z. (Plan Urbanistic de Zonal).

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

UTILIZĂRI ADMISE - M1 + M2 + M3:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros, cu suprafața construită maximă de 30,00 metri pătrați;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;



- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la subsol/ sol și/ sau multietajate;
- spații publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihnă;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe colective;

În cadrul construcțiilor ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă, orice alte funcțiuni/ activități complementare vor ocupa minimum 10% - maximum 30% din aria desfășurată a fiecărei construcții.

UTILIZĂRI ADMISE - M4:

- sunt admise funcțiuni comerciale de tip super/ hypermarket, comerț de tip mall, birouri, servicii, alimentație publică, expoziții, recreere/ spa, activități asociative diverse.

UTILIZĂRI ADMISE - L3:

- locuințe colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafețele utile ale incaperilor de locuit, a finisajelor puse în opera, acces facil la spații verzi cu amenajare peisagistică deosebită cat și la funcțiuni complementare locuirii);
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică.

UTILIZĂRI ADMISE - S:

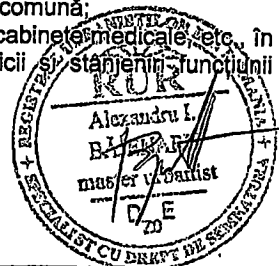
- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).
- în caz de expropriere a terenurilor ce aparțin zonei cu destinație specială cu caracter urban, terenurile respective vor deveni spații publice verzi cu rol de amenajare, loisir și posibilitatea realizării de locuri de joacă pentru copii.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - M1 + M2 + M3 + M4

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activitățile în care accesul publicului nu este liber, să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - L3:

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



UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - S:

- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).

UTILIZĂRI INTERZISE - M1 + M2 + M3 + M4:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozități 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

UTILIZĂRI INTERZISE- L3:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scolare, etc.);
- construcții provizorii de orice natură;

UTILIZĂRI INTERZISE - S:

- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

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

Astfel și forma loturilor nou obținute este predominant rectangulară și prezintă deschideri ample la stradă pe cel puțin 2 sau 3 laturi.

Totodată, se vor ține cont de următoarele precizări:

- suprafața minimă a parcelei construibile este de 1000,00 metri pătrați;
- în funcție de necesități vor putea fi cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.



b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

M1:

- toate construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10,00 metri indiferent de categoria străzii la care se aliniază.

M2:

- construcțiile ce se aliniază la străzi de categoria II - 6 fire de circulație (3 fire pe sens de mers) se vor retrage minimum 10,00 metri de la aliniament;
- pentru construcțiile ce se aliniază la străzi de categoria a III-a - 3 fire de circulație (2 fire cu 1 fir pe sens de mers) se vor retrage minimum 5,00 metri, atâta vreme cât se îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute în O.M.S. 119/ 2014;
- construcțiile ce prezintă aliniament la străzi de categoria a IV-a - 2 fire de circulație (1 fir pe sens de mers) sau inferioare se vor retrage minimum 3,00 metri, atâta vreme cât se îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute în O.M.S. 119/ 2014;

M3:

- construcțiile ce se aliniază la străzi de categoria II se vor retrage minimum 10,00 metri de la aliniament;
- pentru construcțiile ce se aliniază la străzi de categoria a III-a - 3 fire de circulație (2 fire cu 1 fir pe sens de mers) se vor retrage minimum 5,00 metri, atâta vreme cât se îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute în O.M.S. 119/ 2014;
- construcțiile ce prezintă aliniament la străzi de categoria a IV-a - 2 fire de circulație (1 fir pe sens de mers) sau inferioare se vor retrage minimum 3,00 metri, atâta vreme cât se îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute în O.M.S. 119/ 2014;

M4:

- construcțiile ce se aliniază la străzi de categoria a II-a/ a III-a se vor retrage minimum 10,00 metri de la aliniament;
- construcțiile ce prezintă aliniament la străzi de categoria a IV-a sau inferioare se vor retrage minimum 3,00 metri, atâta vreme cât se îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute în O.M.S. 119/ 2014;
- se vor respecta și alte specificații conform normativelor de specialitate în funcție de destinația construcțiilor.

L3:

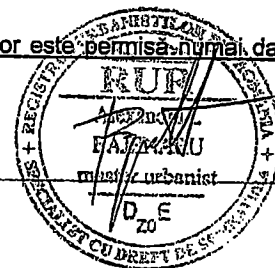
- toate construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10,00 metri indiferent de categoria străzii la care se aliniază.

S:

- minimum 3,00 metri conform caracterului străzii;
- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).

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

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



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

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

M1:

- nu este cazul având în vedere faptul ca terenurile prezintă pe toate laturile aliniament;

M2:

- construcțiile se vor retrage 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, minimum 3,00 metri față de limitele laterale ale parcelei.

M3:

- construcțiile se vor retrage 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții, minimum 3,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

M4:

- construcțiile se vor retrage minimum 3,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **în** să prezintă înălțime orice alte specificații conform normativelor de specialitate în funcție de destinația construcțiilor.

L3:

- construcțiile se vor retrage 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, minimum 3,00 metri față de limitele parcelei ce nu prezintă aliniament.
- în cazul în care în urma studiului de însoțire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

S:

- minimum 3,00 metri conform caracterului parcelarului din care face parte;
- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1 + M2 + M3 + M4:

- toate imobilele vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală, conform normativelor în vigoare;



L3:

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

S:

- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).

* Calcanele ce pot exista pe o perioadă scurtă/ medie de timp prin prezentul proiect, vor fi rezultatul unei etapizări a construirii pe teren. Construcțiile ce vor prezenta calcane vor urma a fi acoperite prin edificarea unei alte construcții ce se va alipi la aceasta, formând un front continuu. La finalizarea întregii dezvoltări propuse prin prezentul proiect nu vor exista calcane.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

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

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- o **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
 - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- o **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- o **Art. 5 - construcții comerciale**
 - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
 - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b).);
- o **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică**



- 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- **Art. 8 - construcții culturale**
- nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;
- se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;
- pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
- **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 11 - construcții sportive** - conform detaliilor aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.**

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru fiecare zona de reglementare se vor respecta următoarele prevederi:

• M1:

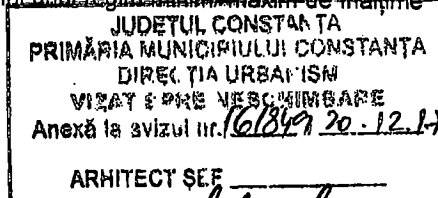
- se va respecta planșa de reglementări în vederea construirii unui regim minim/ maxim de înălțime pe diferite zone ale aceluiași teren

Regim minim de înălțime/ U.T.R.:

D+P+Mezanin+1E (15,50 metri)

Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

D+P+Mezanin+10E-11retras (44,00 metri)



• M2:

- se va respecta planșa de reglementări în vederea construirii unui regim minim/ maxim de înălțime pe diferite zone ale aceluiași teren;

Regim minim de înălțime/ U.T.R.:

D+P+Mezanin+5E (26,00 metri)

Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

D+P+Mezanin+10E-11retras (44,00 metri)

*accentele înalte permise exclusiv pe U.T.R. M2, vor avea o înălțime maximă de 55,00 metri.

• M3:

- se va respecta planșa de reglementări în vederea construirii unui regim minim/ maxim de înălțime pe diferite zone ale aceluiași teren;

Regim minim de înălțime/ U.T.R.:

D+P+Mezanin+1E (15,50 metri)

Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

D+P+Mezanin+6E (29,00 metri)

• M4:

D+P+Mezanin+4E (23,00 m)



• **L3:**

- se va respecta planşa de reglementări în vederea construirii unui regim minim/ maxim de înălţime pe diferite zone ale aceluiaşi teren;

Regim minim de înălţime/ U.T.R.:

D+P+Mezanin+5E (26,00 metri)

Regim maxim de înălţime/ U.T.R.:

D+P+10E-11retras (40,00 metri)

• **S:**

- conform normativelor specifice în vigoare, în funcţie de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unităţi de protecţie civilă şi de pază contra incendiilor/ unităţi de poliţie, etc.).

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălţime propus prin prezentul regulament:

Condiţii generale în ceea ce priveşte depăşirea înălţimii maxime admise:

Peste regimul de înălţime maxim admis prin prezenta documentaţie, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiţii:

- pentru zona casei scării şi liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalaţii de climatizare, ventilaţie, baterii, pompe şi alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obţinute aferente prezentei documentaţii);
- înălţimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălţimea etajului curent;
- retragerea, faţă de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălţimea acestuia.

Condiţii generale în ceea ce priveşte modul de calcul al înălţimii maxime admise funcţie de destinaţia construcţiei şi soluţia arhitecturală aleasă:

- Demisol **D** = maximum 1,50 metri faţă de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = maximum 4,50 metri;
- Mezanin **Mz** (finit-finit) = maximum 4,50 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = maximum 3,50 metri;
- Atic/ Cornişă = maximum 1,50 metri.

*Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor.

*Realizarea de supanţe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălţime maxim propus şi a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentaţie.

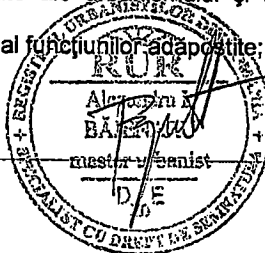
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT ŞI PREZENTAT
Anexă la arhizul nr. 161849/20.12.17

NOTĂ: Înălţimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcţie de destinaţia construcţiei astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcţiuni a căror înălţime de nivel depăşeşte condiţiile generale al modului de calcul a înălţimii maxime admise anterior menţionat, se va adapta numărul de nivele al construcţiei încât să nu se depăşească regimul maxim de înălţime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcţiei.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei şi al funcţiunilor adaptate;



- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencueli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

Elemente de exterior ale construcțiilor:

1. placări scări și platforme exterioare;
2. tâmplărie exterioară;
3. tencueli decorative/ vopsitorii;
4. sisteme de fațadă ventilată;
5. finisaje aparente (piatră naturală, cărămidă aparentă, esențe lemnoase);
6. învelitori/ membrane hidroizolante terasă;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 161899/20.12.17
ARHITECT ȘEF

*Elementele decorative de la nivelul fațadelor care nu se regăsesc în detalierea mai sus menționată (precum glafuri, balustrade/ parapetei, sorturi de protecție, burlane și jgheaburi, etc.) se vor încadra într-o estetică coordonată din punct de vedere cromatic.

Elementele identificate cu numerele 3/ 4/ 6

RAL 7044

RAL 9003

RAL 9018

RAL 7043

RAL 9002

Elementele identificate cu numerele 1/ 2/ 4/ 5/ 6 :

RAL 1001

RAL 7035

RAL 7037

RAL 7033

RAL 6013

***Excepție fac construcțiile de tip super/hypermarket ce presupun amplasarea de firme luminoase și alte tipuri de materiale publicitare, ce se vor înscrie într-o cromoatică specifică retailer-ului.**

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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



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

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

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

CONSTANTA
PRE NECHINBARE
ARHITECT ȘEF 16/04/2012

- Conform aviz e-distribuție Dobrogea nr. 184693136/ 05.05.2017, amplasamentul propus nu afectează instalațiile S.C. E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A., zona studiată este NELECTRIFICATĂ. Prezentul aviz nu poate fi folosit pentru faza D.T.A.C., ci se va reveni la faza P.A.C. cu o noua documentație în vederea obținerii avizelor de amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza.

Astfel autorizația de construire se va elibera cu condiția întocmirii unui studiu de soluție ce va oferi opțiuni de electrificare a zonei în care se propune edificarea construcției, ce va face parte din documentația depusă către e-distribuție Dobrogea în vederea obținerii avizului de amplasament.

- Conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE engle nr. 311.526.349/ 15.05.2017 - pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății. Traseul exact al conductelor și bransamentelor, va fi identificat în teren după capacele de tip G.N. montate pe axul acestora (în cazul conductelor de otel), sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilenă).



Terenul analizat NU este traversat de rețele de distribuție gaze naturale.

- Conform aviz S.C. RAJA S.A. nr. 380/5348 din 23/ 05/ 2017, sunt prevazute diverse conditii si specificatii ce vizeaza dezvoltarea alimentarii cu apa si canalizare a viitoarelor obiective din zona studiata (a se citi aviz - anexa dosar).

- Conform aviz S.C. Telekom Romania Communications S.A. nr. 676/ 04.05.2017, pe amplasamentul propus pe care urmeaza sa se construiasca obiectivul mentionat, ROMTELECOM, nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.

Avand in vedere aceasta situatie, TELEKOM este de acord cu executia lucrarilor de proiectare conform documentatiei prezentate.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

* Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10%-20% spații verzi.

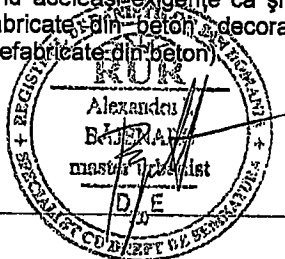
5.2.9. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejmuirii, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorativ" în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).



NU vor prezenta împrejurimi construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire parțial sau în întregime.

5.3.1. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **M1:**
P.O.T. maxim admis = 50 %
- **M2:**
P.O.T. maxim admis = 60 %
- **M3:**
P.O.T. maxim admis = 45 %
- **M4:**
P.O.T. maxim admis = 45 %
- **L3:**
P.O.T. maxim admis = 50 %
- **S:**
P.O.T. maxim admis = 40 %

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NE SCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 161849/20.12.17
ARHITECT ȘEF

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

- **M1:**
C.U.T. maxim admis = 2.0 mp./ A.D.C.
- **M2:**
C.U.T. maxim admis = 3.0 mp./ A.D.C.
- **M3:**
C.U.T. maxim admis = 2.0 mp./ A.D.C.
- **M4:**
C.U.T. maxim admis = 2.0 mp. / A.D.C.
- **L3:**
C.U.T. maxim admis = 2.0 mp. / A.D.C.
- **S:**
C.U.T. maxim admis = 2.0mp. / A.D.C.

Întocmit,
Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

[Signature]

Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU



PLAN DE ACȚIUNE
în vederea implementării investițiilor propuse prin
PLANUL URBANISTIC ZONAL

"ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. MILANO, STR. NAPOLI, ZONĂ CARREFOUR,
STR. ALEXANDRIA SI STR. MADRID"
în baza Avizului de Inițiere nr. 38905/ 10.04.2017

Terenuri ce au generat documentația de tip P.U.Z.

PARCELA VN 283/2	S.= 17800,00 mp.
PARCELA VN 309/1/1	S.= 6815,00 mp.
PARCELA VN 296	S.= 13000,00 mp.
PARCELA VN 294/2	S.= 8000,00 mp.
PARCELA VN 311/1/1/1	S.= 8309,00 mp.
PARCELA VN 298/1	S.= 18000,00 mp.
PARCELA VN 313/1/1/1	S.= 4443,00 mp.
PARCELA VN 313/3/1/1	S.= 870,00 mp.
PARCELA VN 300/1	S.= 10000,00 mp.
PARCELA VN 300/2	S.= 9240,00 mp.
PARCELA VN 315/1/1/1	S.= 4963,00 mp.
PARCELA VN 315/2/1/1	S.= 4217,00 mp.
PARCELA VN 302/1	S.= 10868,00 mp.
PARCELA VN 302/2	S.= 1400,00 mp.
PARCELA VN 304/2	S.= 12430,00 mp.
PARCELA VN 302/3	S.= 7700,00 mp.
PARCELA VN 293/1/1	S.= 4199,00 mp.
PARCELA VN 313/2	S.= 3271,00 mp.
PARCELA VN 317/2 LOT 1/1	S.= 8320,00 mp.
PARCELA VN 304/1 LOT 1	S.= 3827,00 mp.
ALIPIRE PARCELA N.C.228594 :	
- PARCELA VN 306/1,	
- PARCELA VN 321/3,	
- PARCELA VN 321/4,	S.= 38213,00 mp.
- PARCELA VN 321/2 - LOT2,	
- FERMA NR. 7 NAZARCEA - LOT 3,	
- FERMA NR. 7 NAZARCEA - LOT 2	

TOTAL SUPRAFAȚA TERENURI:
195 885,00 mp.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PNE DE ȘEF HIRIBAYE
Anexă la avizul nr.
161879/20.12.17
ARHITECT ȘI F

Zonă studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 29,10 hectare.

Titularul investiției

S.C. MAURER IMOBILIARE LAND CONSTANTA S.R.L.

Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA

tel: 0723.171.168 / 0743.904.204



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | OUI 36330750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 31, BUCURESTI
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.188

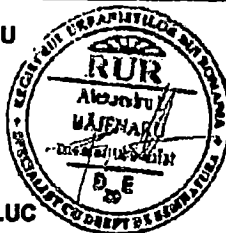
WWW.MASSTUDIO.RO

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

Colectiv elaborator

Sef de proiect: URB. ALEXANDRU BĂJENARU



Proiectant: URB. LOREDANA-IONELA PĂVĂLUC

Proiectant: ARH. MIHAI STEBINGĂR



Fază proiect

P.U.Z.



S.O. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI 36320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, BUCURESTI
TEL: 0743.004.204 / 0723.171.188

www.masstudio.ro | ARHITECTURA | DESIGN | PEISAJISTICA | URBANISM | MAIL: office@masstudio.ro

CUPRINS

1.1. Obiective operaționale.....	4
1.2. Programe.....	4
1.3. Proiecte.....	5
1.4. Descriere moment de control.....	6
1.5. Costul Implementării proiectelor propuse.....	6
1.6. Anexă	13

1.1. OBIECTIVE OPERAȚIONALE

Obiectivele operaționale fac parte dintr-o strategie de dezvoltare. Acestea servesc scopului și sunt alcătuite din programe și proiecte.

Obiectivele operaționale ale investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL "ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. MILANO, STR. NAPOLI, ZONĂ CARREFOUR, STR. ALEXANDRIA SI STR. MADRID" în baza Avizului de Inițiere nr. 38905/ 10.04.2017, sunt după cum urmează:

1. Calitatea locuirii în partea de vest a zonei Palazu Mare a municipiului Constanța, crescută cu 65%.
2. Calitatea spațiului public crescută cu 70% prin realizarea unui sistem de spații verzi și a unui sistem de circulații pedestre ce conduc către un potențial pol comercial - (în curs de dezvoltare) zona Carrefour-Brico Depot-Selgros-Decathlon-JYSK-LEMS-Media Galaxy-Centrul Comercial TOM și viitor KIKA.
3. Suprafață crescută a spațiilor verzi amenajate cu ~ 80% pentru zona Tomis Plus și vecinătăți.
4. Suprafață crescută a activităților, serviciilor, dotărilor publice cu cel puțin 25%-30% în cadrul zonei din care face parte zona studiată prin P.U.Z. și vecinătăți.
5. Dezvoltarea rețelei de transport public în cadrul zonei din care face parte zona studiată prin P.U.Z. și vecinătăți.
6. Activități diversificate în cadrul zonei din care face parte zona studiată prin P.U.Z. cu număr de locuri de muncă crescut cu 40%.

Pentru atingerea obiectivelor operaționale propuse se vor identifica și stabili programe și proiecte ce vor deservi scopul propus prin PLANUL URBANISTIC ZONAL "ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. MILANO, STR. NAPOLI, ZONĂ CARREFOUR, STR. ALEXANDRIA SI STR. MADRID" în baza Avizului de Inițiere nr. 38905/ 10.04.2017.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DEPT. URBANISM
NOTĂ DE ÎNREGISTRARE
16.12.17

1.2. PROGRAME

Programele vizează 4 paliere distinct ce prezintă o relație de interdependență între ele și anume:

- reconfigurare cadastrală a terenurilor;
- circulații;
- funcțiuni;
- spații publice.

Programele sunt subordonate obiectivelor operaționale, iar aplicarea lor implică acțiune concretă direcționată spre îmbunătățirea situației zonei țintă.

Programele aferente investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL "ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. MILANO, STR. NAPOLI, ZONĂ CARREFOUR, STR. ALEXANDRIA SI STR. MADRID" în baza Avizului de Inițiere nr. 38905/ 10.04.2017, sunt după cum urmează:

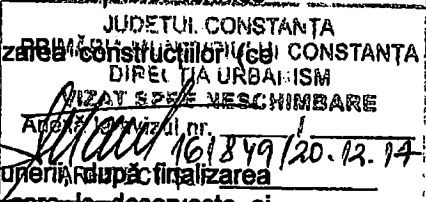
1. Program de reconfigurare a parcelarului, pentru o dezvoltare coerentă și echilibrată a zonei studiate în legătură cu vecinătățile, din punct de vedere al infrastructurii și din punct de vedere funcțional.
2. Program de dezvoltare și configurare a infrastructurii tehnico-edilitare.
3. Program de dezvoltare și configurare a infrastructurii rutiere și modernizare a celei existente din vecinătate.
4. Program de dezvoltare, configurare și modernizare a circulației pedestre.
5. Program de dezvoltare și reorganizare a traseelor R.A.T.C. pentru a deservi un număr cât mai mare a locuitorilor din partea de vest a zonei Palazu Mare.
6. Program de dezvoltare de spații publice verzi ce deservesc în primul rând construcțiile ulterioare cât și vecinătățile (cartierul Tomis Plus, Boreal, etc.).
7. Program de amenajare pelsagistică a zonei de reglementare U.T.R. M1 pentru a îmbunătăți calitatea locuirii, estetica zonei și a parcurului pietonal/ ciclabil/ carosabil, către zona centrală a ansamblului propus.
8. Program de realizare de dale urbane (cu rol - parcare subterană) pentru a minimiza necesitatea locurilor de parcare la sol.
9. Program de realizare a unor activități, servicii, dotări urbane (educaționale/ sanitare/ etc.) spre a deservi locuitorii zonei.
10. Program de amenajare a unor trasee pietonale ce leagă spațiile publice verzi din cadrul fiecărui cvartal propus.

1.3. PROIECTE

Proiectul exprimă o acțiune clară, parte a unui program.

Proiectele ce conduc la îndeplinirea scopului viziunii PLANULUI URBANISTIC ZONAL "ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. MILANO, STR. NAPOLI, ZONĂ CARREFOUR, STR. ALEXANDRIA SI STR. MADRID" în baza Avizului de Inițiere nr. 38905/ 10.04.2017, sunt după cum urmează:

1. Proiect de realizare a unui schimb de terenuri între domeniul privat și domeniul public în cadrul zonei studiate.
2. Proiect de dezvoltare, extindere, modernizare și configurare a rețelelor tehnico-edilitare pentru a deservi în procent de 100% zona studiată.
3. Proiect de pietruire a drumurilor propuse până la finalizarea construcțiilor (ce produc trafic greu) de pe terenurile pe care le deservesc.
4. Proiect de modernizare a străzii Milano.
5. Proiect de extindere și modernizare a străzii Napoli.
6. Proiect de realizare a drumului D.E. 305 conform propunerii după finalizarea construcțiilor (ce produc trafic greu) de pe terenurile pe care le deservesc și realizarea de accesuri pietonale, astfel încât să se închidă primul inel de circulație.
7. Proiect de asfaltare a drumurilor propuse după finalizarea construcțiilor (ce produc trafic greu) de pe terenurile pe care le deservesc și realizarea de accesuri pietonale.
8. Proiect de extindere a străzii Alexandria, pentru a îmbunătăți traficul prin realizarea și celui al doilea inel de circulație.
9. Proiect de realizare a străzii/ bulevardul Madrid, la momentul în care va fi imperios necesar pentru traficul în zonă și realizarea de accesuri pietonale, astfel încât să se închidă și cel de-al treilea și cel mai important inel de circulație.
10. Proiect de inserare a mobilierului urban (stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi, locuri de stat, etc.).



11. Proiect de configurare al sensurilor de mers, conform propunerilor din cadrul documentației de tip P.U.Z. și al studiului de trafic aferent.
12. Proiect de inserare a elementelor de signalectică la nivelul întregii zone studiate.
13. Proiect de extindere și reorganizare al traseelor R.A.T.C., dinspre cartierul Tomis Nord spre partea de vest a zonei Palazu Mare.
14. Proiect de amenajare al vegetației de aliniament, după finalizarea construcțiilor pe teren.
15. Proiect de amenajare peisagistică deosebită a străzii Napoli și a străzilor D.E. 299 și D.E. 301, odată cu finalizarea construcțiilor pe terenurile ce le deservesc.
16. Proiect de amenajare a spațiilor publice verzi pe măsură ce se finalizează construcțiile aferente acestora, astfel încât să ridice calitatea locuirii prin calitatea peisagistică și diversitatea activităților (agrement/ loisir/ odihnă).
17. Proiect de amenajare a vegetației de aliniament pe două rânduri pe partea de vest a străzii/ bulvardului Madrid, pentru a reduce vizibilitatea către extravilan, calea ferată, la nivel pietonal/ carosabil.
18. Proiect de dezvoltare a zonei de reglementare U.T.R. M4 în coroborare funcțională cu vecinătățile și amenajarea terenurilor astfel încât să ridice calitatea zonei.
19. Proiect de edificare construcții parte a echipamentelor publice și dotărilor urbane (exemplu: grădiniță, etc.) în relație cu direcția strategică de edificare a construcțiilor pe teren.
20. Proiect de conversie funcțională a zonei cu destinație specială U.T.R./S.I. în cazul în care se cedează proprietatea.

CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
D-LEA PRIMĂRĂ
N-LEA SECRETAR
ARHITECTURA NR.

16/249/20.12.12
ARHIT. 37 5 8

1.4. DESCRIERE MOMENTE DE CONTROL

Momentele de control se recomandă a se considera la finalul etapei I, la mijlocul etapei a II-a/ jumătatea perioadei de investiție și la jumătatea și finalul etapei III.

În prima etapă - etapă prioritară - sunt demarcate proiectele cu impact major și anume, reconfigurarea cadastrală a terenurilor și proiectele cu impact major asupra infrastructurii tehnice și rutiere, continuându-se și în etapa a doua.

În etapa a doua sunt finalizate proiectele de dezvoltare/ configurare/ modernizare a infrastructurii tehnice/ rutiere (cu mențiunea că asfaltarea drumurilor demarează odată cu încheierea etapei de construire / teren în condițiile în care s-au finalizat și bransamentele la rețelele tehnico-edilitare).

Cea de treia etapă încheie proiectele ce vizează reconfigurarea traseelor de transport public, amenajările de spații publice verzi, a aliniamentelor stradale și a inserării elementelor de mobilier urban și signalectică.

1.5. COSTUL IMPLEMENTĂRII PROIECTELOR PROPUSE

Costul implementării proiectelor propuse se identifică ca și costuri scăzute, medii, ridicate și foarte ridicate:

PROIECTE	COSTUL IMPLEMENTĂRII PROIECTELOR				ACTORI URBANI	OBSERVAȚII
	SCĂZUT	MEDIU	RIDICAT	FOARTE RIDICAT		
1. Proiect de realizare a unui schimb de terenuri între domeniul privat și domeniul public în cadrul zonei studiate.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța.	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri.
2. Proiect de dezvoltare, extindere, modernizare și configurare a rețelelor tehnico-edilitare pentru a deservi în procent de 100% zona studiată.					Proprietari persoane fizice/ juridice, instituțiile deținătoare de rețele și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri.
3. Proiect de pietruire a drumurilor propuse până la finalizarea construcțiilor (ce produc trafic greu) de pe terenurile pe care le deservesc.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru drumurile ce deservesc terenurile ce le aparțin; pentru orice alte drumuri sau extinderi de drum, atribuțiile revin P.M.C..
4. Proiect de modernizare a străzii Milano.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța.	Costul suportat de P.U.Z. și proprietarii de terenuri.
5. Proiect de extindere și modernizare a străzii Napoli.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri.
6. Proiect de realizare a drumului D.E. 305 conform propunerii, după finalizarea					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța.	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri.

JUDEȚUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NEȘCHINĂȘ
 Anexa la avizul nr. 1618/20.12.17
 ARHITECT ȘEF

construcțiilor (ce produc trafic greu) de pe terenurile pe care le deservește și realizarea de accesuri pietonale, astfel încât să se închidă primul inel de circulație.						
7. Proiect de asfaltare a drumurilor propuse după finalizarea construcțiilor (ce produc trafic greu) de pe terenurile pe care le deserveșc și realizarea de accesuri pietonale.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru drumurile ce deserveșc terenurile ce le aparțin; pentru orice alte drumuri/ extinderi de drum, atribuțiile revin P.M.C..
8. Proiect de extindere a străzii Alexandria, pentru a îmbunătăți traficul prin realizarea și celui al doilea inel de circulație.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de proprietarii de terenuri - exclusiv pentru drumurile ce deserveșc terenurile ce le aparțin; pentru orice alte drumuri atribuțiile revin P.M.C..
9. Proiect de realizare a străzii/ bulevardul Madrid, la momentul în care va fi imperios necesar pentru traficul în zonă și realizarea de accesuri pietonale, astfel încât să se închidă și cel de-al treilea și cel mai					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru drumurile ce deserveșc terenurile ce le aparțin; pentru orice alte drumuri/ extinderi de drum, atribuțiile revin P.M.C..

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1618/19.12.2012
ARHITECT ȘEF

Important inel de circulație.						
10. Proiect de inserare a mobilierului urban (stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi, locuri de stat, etc.).					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru suprafețele de teren ce le deservesc terenurile proprietate privată - proiect coroborat al tuturor proprietarilor de terenuri. Pentru orice alte suprafețe de teren/ extinderi atribuțiile revin P.M.C..
11. Proiect de configurare al sensurilor de mers, conform propunerilor din cadrul documentației de tip P.U.Z. și al studiului de trafic aferent.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru drumurile ce deservesc terenurile ce le aparțin-conform proiect P.U.Z. și studiu de circulație aferent; pentru orice alte drumuri/ extinderi de drum, atribuțiile revin P.M.C..
12. Proiect de inserare a elementelor de signalectică la nivelul întregii zone studiate.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru drumurile ce deservesc terenurile ce le aparțin; pentru orice alte drumuri/ extinderi de drum ce necesită astfel

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT ȘI NESCIMBATE
Anexă la avizul nr. 161849/20.12.17
ARHITECT ȘEF

						de intervenții, atribuțiile revin P.M.C..
13. Proiect de extindere și reorganizare al traseelor R.A.T.C., dinspre cartierul Tomis Nord spre partea de vest a zonei Palazu Mare.					Regia Autonomă de Transport în Comun Constanța, Primăria Mun. Constanța și proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de Regia Autonomă de Transport în Comun Constanța, Primăria Mun. Constanța și eventual conform negocierilor și de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri.
14. Proiect de amenajare al vegetației de aliniament, după finalizarea construcțiilor pe teren.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru aliniamentele drumurilor ce deservesc terenurile ce le aparțin; pentru orice alte drumuri/ extinderi de drum ce necesită astfel de intervenții, atribuțiile revin P.M.C..
15. Proiect de amenajare peisagistică deosebită a străzii Napoli și a străzilor D.E. 299 și D.E. 301, odată cu finalizarea construcțiilor pe terenurile ce le deservesc.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri.
16. Proiect de amenajare a spațiilor publice verzi pe măsură ce se finalizează construcțiile					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 161849/20.12.2007
ARHITECT ȘEF

aferente acestora, astfel încât să ridice calitatea locuirii prin calitatea peisagistică și diversitatea activităților (agrement/ loisir/ odihnă).						
17. Proiect de amenajare a vegetației de aliniament pe două rânduri pe partea de vest a străzii/ bulevardului Madrid, pentru a reduce vizibilitatea către extravilan, calea ferată, la nivel pietonal/ carosabil.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru tronsonul ce deservește terenurile ce le aparțin; pentru orice alte extinderi de drum ce necesită astfel de investiții, atribuțiile revin P.M.C..
18. Proiect de dezvoltare a zonei de reglementare U.T.R. M4 în coroborare funcțională cu vecinătățile și amenajarea terenurilor astfel încât să ridice calitatea zonei.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de proprietarul/ proprietarii de terenuri.
19. Proiect de edificare construcții parte a echipamentelor publice și dotărilor urbane (exemplu: grădiniță, etc.) în relație cu direcția strategică de edificare a construcțiilor/ teren.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE ÎNREGISTRARE
Anexă la avizul nr. 161849/RO/12.17
ARHITECT ȘEF

Selec



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI 26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAID VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0743.954.284 / 0723.171.168

20. Proiect de conversie funcțională a zonei cu destinație specială (U.T.R. S), în cazul în care se cedează proprietatea.			JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DIRECȚIA URBANISM VIZAT SPRE NESCIMBARE Anexă la avizul nr. 161849 po. R. 12 ARHITECT SEE	Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri.
---	--	--	--	--	---