



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Tomis, str. Amsterdam, str. Madrid și str. Brest,
inițiator SC Impact Developer & Contractor SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07. 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 134435/12.07.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 142987/24.07.2019, precum și avizul nr. 134415/12.07.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ 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 avizul de oportunitate nr. 133386/22.11.2017 al Direcției urbanism;
În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Tomis, str. Amsterdam, str. Madrid și str. Brest, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Parte din terenurile care au inițiat PUZ-ul, situate în municipiul Constanța, cartier Palazu Mare, la intersecția str. Brest cu bd. Tomis, sunt proprietate SC Impact SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3040/15.11.2005 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabrie, după cum urmează:

- teren în suprafață de 9100 mp (potrivit actelor de proprietate) și 9286 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), reprezentând parcela VN 264, identificat cu nr. cadastral 200412, înscris în cartea funciară a UAT Constanța,
 - teren în suprafață de 5900 mp (potrivit actelor de proprietate) și 5906 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), reprezentând parcela VN 267/1, identificat cu nr. cadastral 204639, înscris în cartea funciară a UAT Constanța,
 - teren în suprafață de 13600 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), reprezentând parcela VN 267/2, identificat cu nr. cadastral 200385, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.
- Terenul în suprafață de 5900 mp, identificat cu nr. cadastral 204639, a fost dezmembrat în lotul 1 în suprafață de 5557 mp, identificat cu nr. cadastral 250057

și lotul 2 în suprafață de 302 mp, identificat cu nr. cadastral 250058 conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 139/31.01.2019, rectificat sub nr. 2/11.02.2019 la Societatea profesională notarială Aron Florentina și Aron Mihai-Florin.

Terenul reprezentând parcela VN 278/1, în suprafață de 20200 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 201243, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Impact SA conform contractului de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 1621/31.05.2005 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Terenul reprezentând lotul 1 în suprafață de 9568 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 234133, înscris în cartea funciară a UAT Constanța este proprietate SC Impact Developer & Contractor SA conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1025/04.10.2012 la Biroul notarilor publici Olga Niculescu și Bogdan Alexandru Niculescu.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 5 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 5 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Impact Developer & Contractor SA, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

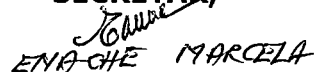
23 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLEA IRINA


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 294 / 31-07 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133386/2017

TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS,

STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI

STR. BREST ANSAMBLU

REZIDENTIAL „ GREENFIELD" CONSTANTA

Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Investor:	IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR S.A
Elaborator:	S.C. ED COM'96 SRL
Data elaborarii:	MARTIE 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133386/2017 TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI STR. BREST ANSAMBLU REZIDENTIAL „GREENFIELD” CONSTANTA

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

- Capitolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism
 Capitolul 2. Baza legală a elaborării
 Capitolul 3. Domeniul de aplicare

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

134415/13.07.2016
 ARHITECT ȘEF

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
 Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
 Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
 Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- Capitolul 9. Unități și subunități funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1. Utilizări admise
 Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări
 Articolul 3. Utilizări interzise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), aliniament teren
 Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
 Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
 Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă
 Articolul 8. Circulații și accese
 Articolul 9. Stationarea autovehiculelor
 Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor
 Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor
 Articolul 12. Condiții de echipare edilitară
 Articolul 13. Spații libere și plantate
 Articolul 14. Imprejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)



Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133383/2017
 TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI STR. BREST
 ANSAMBLU REZIDENTIAL „ GREENFIELD” CONSTANTA

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

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN (mp)
200412	9100
204239	5900
200385	13600
201243	20200
234133	9568
TOTAL	58368

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 115335 mp.

"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."

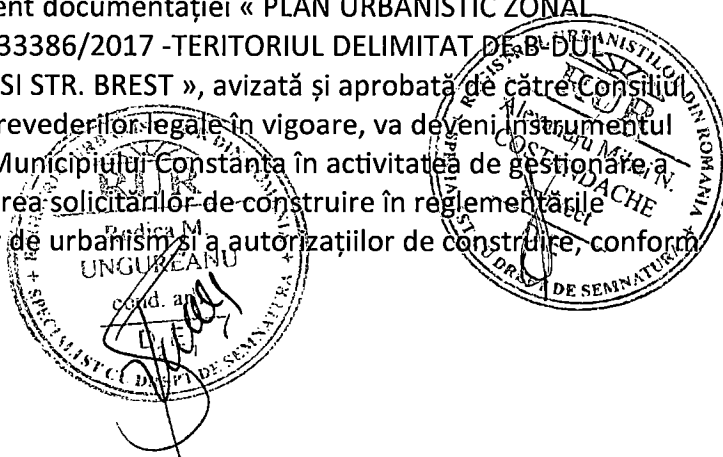
Inițiator P.U.Z.: S.C. IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR S.A, nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța,

C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE		JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DIRECȚIA URBANISM VIZAT ȘI NESCIMBARE
		Anexă la avizul nr. 133383/13.07.2015
Capitolul 1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	ARHITECT ȘEF

1.1. 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 b-dul Tomis, str. Amsterdam, str. Madrid si str. Brest.

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133386/2017 -TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI STR. BREST », 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.



Capitolul 2- BAZA LEGALA A ELABORARII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărei 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
- 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 executivă 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 autoturisme 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, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.-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;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
ARHITECT ȘEF

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

Capitolul 3- DOMENIUL DE APLICARE

3.1.Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului Urbanistic Zonal (PUZ), până la nivelul parcelei cadastrale,

contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, 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.

Județul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 13/11/13.07.13

3.2. 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 edificare 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.

3.3. 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.

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

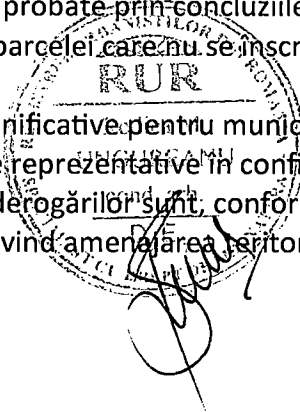
3.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică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

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise/ regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,



următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4. 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 de utilitate publică aferente acestora în ansambluri compacte.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Capitolul 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ARHITECT ȘEF 1344/5/13.02.2013

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

5.2. 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.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.4. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii M.



Capitolul 6- REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

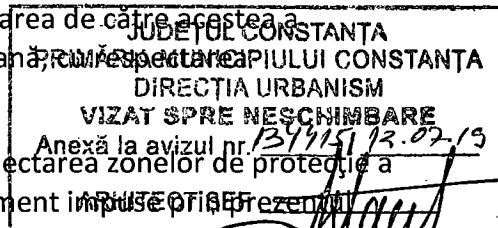
6.2. Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- 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;
- conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

**Capitolul 7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.**

a) se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avand suprafata minima de 1000 mp si deschidere la strada de min.30metri

b) in zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

*cladiri sub 4 niveluri-suprafata minima 300 mp

-front minim la strada-8metri

*cladiri peste 4 niveluri-suprafata minima-1000 mp

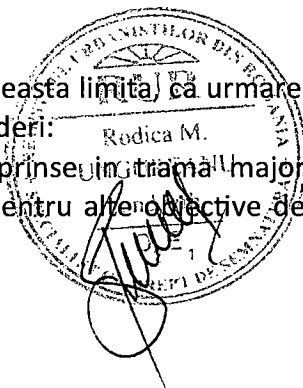
-front minim la strada-12metri .

-adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15 metri

Parcelele se pot dezmembra in aceste conditii.

- Daca adancimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama de circulație, se aplică următoarele prevederi:

- Pentru lărgirea arterelor care sunt cuprinse în trama majoră de circulație, pentru realizarea de noi strapungeri precum și pentru amenajări de utilitate publică (OUP),



CLMC va actiona conform prevederilor legale

- In cazul aplicarii Legii 33/1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcela devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcela (lot sau teren)

- **Aliniament teren față de străzile adiacente:** se vor respecta amprizele străzilor proiectate conform PUZ aprobat plan „reglementari urbanistice ».

PARTEA III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

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 prezentului regulament și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 115335 mp. , a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

UTR M1	zona locuinte colective, comert, servicii, birouri, parcaje multietajate si dotari urbane
UTR M2	zona locuinte colective, comert, servicii, birouri, parcaje multietajate si dotari urbane
UTR M3	zona locuinte individuale si colective medii, birouri profesii liberale
UTR M4	dotari cartier, invatamant
UTR M5	zona locuinte colective, comert, servicii, birouri, parcaje multietajate si dotari urbane
UTR SV1	spatii verzi



PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCțIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133383/2017 -TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI STR. BREST », în suprafață de 115335 mp., se afla în intravilanul, municipiului Constanta

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire, comerț și servicii.

Amplasamentul este situat în partea de nord a orașului, în zona Palazu Mare, la nord de cartierul rezidențial Tomis Plus și cartierul Boreal.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu caracter de locuire individuală și preponderent colectivă.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
134495/12.02.2019

UTR M1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII SI BIROURI
PARCAJE MULTIETAJATE SI DOTARI URBANE

SECȚIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. - Utilizări admise :

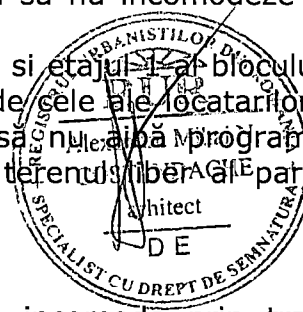
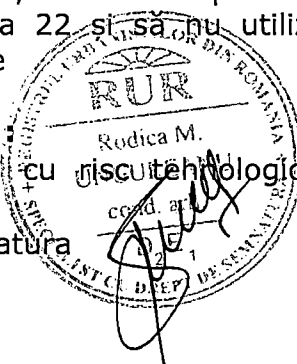
- Locuinte colective cu funcțiuni complementare locuirii la parter și etajul 1
- Comerț, centre comerciale
- Servicii de sanitate
- Servicii financiar-bancare si de asigurari, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri)
- Servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere si spa, sport in spatii acoperite)
- Show-roomuri
- Parcari multietajate . Pentru diminuarea impactului negativ asupra fatadelor la nivelul CTA (parter) perimetral, fatada se va ambientata cu plantatie vegetala pe verticala, pereti decorativi traforati sau prima travee va fi destinata unor spatii pentru funcțiuni publice (comert, sanatate, prestari servicii)

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări :

- Extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic funcțiunile invecinate
- Funcțiunile complementare locuirii amplasate la parterul si etajul 1 al blocului se admit cu conditia ca acestea sa aiba accese separate de cele ale locatarilor, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție

Articolul 3. - Utilizări interzise :

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natura



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr. 134415/12.10.2015
ABUTĂUT SEȚIZAT/ADMISE

- Depozitare en-gros
- Depozitari material re folosibile
- Platforme de pre colectare a deeurilor urbane
- Orice altă funcțiune ce nu este prevazuta la utilizari cu conditionari

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

- Cladiri cu peste 4 niveluri supraterrane (P+3E sau D+P+2E) – suprafata minima a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 1000 mp
- Front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 12 metri
- Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15 metri
- Daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama de circulatie, se aplica urmatoarele prevederi:
 - Pentru largirea arterelor care sunt cuprinse in trama majora de circulatie, pentru realizarea de noi strapungeri precum si pentru alte obiective de utilitate publica (OUP), CLMC va actiona conform prevederilor legale
 - In cazul aplicarii Legii 33/1994, se va urmari ca in cazul in care prin expropriere, o parcela devine neconstruibila din cauza dimensiunilor si suprafetei, sa fie expropriata intreaga parcela (lot sau teren)

Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.
- Noul aliniament al terenurilor va respecta amprizele străzilor proiectate conform PUZ aprobat: plan reglementari urbanistice astfel:
 - Retras la 17 metri din axul bulevardului Tomis, artera cu ampriza de 34 metri
 - Retras la 9,50 metri din axul strazii Amsterdam strada cu ampriza de 19 metri
 - Retras la 5,50 metri din axul strazii Praga strada cu ampriza de 11 metri
 - Retras la 5,50 metri din axul strazii Brest strada cu ampriza de 11 metri.

-Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament minimum 5 metri

-Cladirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2a (bulevardul Tomis)

- Indiferent de modul de amplasare a unei cladiri fata de aliniere, daca inaltimea cladirii, in planul alinierii, depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament astfel incat distanta dintre cladirile de pe cele doua fronturi opuse sa fie minim egala cu 1/2 din inaltimea cladirii celei mai inalte.

- Este interzisa depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri

- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, parcaje, acces in constructie, semnale de informare si gidare cu inaltimea maxima de 2 metri de la C.T.N./C.T.A.

Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

- Cladirile se vor amplasa in regim izolat
- Cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale și limita posterioara ale parcelei la o distanta de minimum 1/2 din inaltimea clădirii celei mai inalte masurata de la CTA la atic, fata de fatadele cu ferestre la camerele de locuit ale cladirilor invecinate si cu conditia respectarii prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însoire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- In cazul constructiilor, altele decat cele destinate locuirii, distantele minime fata de limitele laterale si posterioare vor fi de minim 5 metri, cu conditia respectarii prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însoire a camerelor de locuit a cladirilor invecinate și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- In cazul in care o cladire are si destinatia de locuire distantele fata de limitele laterale si posterioare va fi de minimum 1/2 din inaltimea clădirii celei mai inalte, de la CTA la atic, fata de fatadele cu ferestre la camerele de locuit ale cladirilor invecinate si cu conditia respectarii prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însoire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- Este interzisa depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bovindow

Articolul 7. - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă :

- Conceptul ansamblului de blocuri locuinte colective se realizeaza tinand cont de urmatoarele considerente:

- Amplasarea cladirilor se face in regim izolat.
- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe aceeași parcela, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța între fatadele cladirilor va minimum 1/2 din inaltimea clădirii celei mai inalte masurata de la CTA la atic.

Anexă la avizul nr.

134415/13.07.2015

Articolul 8. - Circulații și accese:

- **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 H.C.L. 113/ 2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare executie circulațiilor (strazi, trotuare spații verzi de aliniament) și a sensurilor giratorii intra în sarcina Primăriei Municipiului Constanta. Lucrările se vor executa pe terenuri proprietate publică.

- În UTR M.L. – accesele carosabile (intrare ieseire) din incinta se vor realiza din strada Praga și din strada Brest. Numărul acceselor (intrare ieseire) și configurația circulațiilor se vor calcula conform reglementărilor și al caracteristicilor funcționale ale zonei.

- **Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare

Județul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE



construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor :

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numarul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

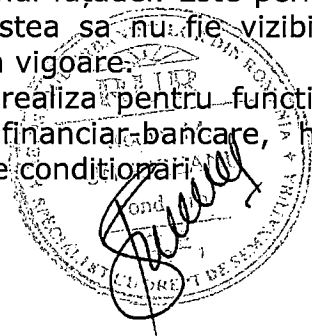
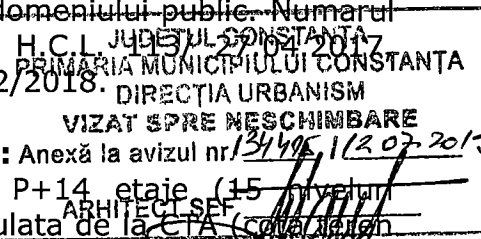
Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) este de P+14 etaje (15 niveluri supraterane), adică maximum 50 de metri înălțime, calculată de la C.T.A. (cota teren amenajat) până la atic
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 1/2 distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora cu o distanță egală cu înălțimea (finit-finit) etajului inferior
- Condiții generale privind modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- Înălțimea maximă se calculează astfel: demisol maximum 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa
- Pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului poate fi de 4,50 metri (finit-finit);
- Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic 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 egală cu înălțimea etajului curent
- Se permite realizarea de subsoluri; numărul acestora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- Se permite realizarea demisol cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri aprobat
- Realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație

Articolul 11. - Aspectul exterior al clădirilor:

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.)
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă
- Se interzice dispunerea vizibilă la nivel pietonal a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, etc. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, astfel încât acestea să nu fie vizibile de la nivel pietonal și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- Iluminatul arhitectural se va realiza pentru funcțiuni publice comerciale, centre comerciale, sănătate, servicii financiar-bancare, hoteluri, alimentație publică, expoziții, recreere cu următoarele condiții:



- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă
- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comitei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr. 1

134415/12.08.10

Articolul 12. - Condiții de echipare edilitară:

- 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
- Parcelile 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 respectând prevederile legale în vigoare și a prezentului regulament

- Realizarea de rețele edilitare:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe

domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea

- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii 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 subterane, amplasării rețelelor edilitare

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1347/11.02.2013

Articolul 13. - Spatii libere si plantate:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform art. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013
- Indiferent de funcțiune sau zona reglementată, spațiului verde amenajat trebuie să fie minimum de 25% la nivelul solului pe pamant vegetal iar în zona de locuire trebuie să fie de minimum 30% la nivelul solului pe pamant vegetal
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații

Articolul 14. - Împrejmuiri:

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

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul fără a incomoda circulația publică.

- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejurii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurime al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

-La calcul P.O.T. și C.U.T. se va ține cont în mod obligatoriu de respectarea condițiilor din prezentul regulament, asigurarea unui procent minim a spațiilor verzi pe sol vegetal de 25% pentru toate zonele reglementate (U.T.R.-uri), respectiv 30% pentru ansamblu blocuri locuințe colective și distanțele minime între clădiri.

-Pentru construcțiile cu regim de înălțime mai mare de P+6 etaje (7 niveluri supraterane) procentul de ocupare la sol va scădea până la 25% în cazul menținerii suprafeței maxime desfasurate.

-Pentru construcțiile ce se dezvoltă pe orizontală unde regimul de înălțime va scădea sub P+4 etaje (5 niveluri supraterane) procentul de ocupare la sol poate atinge indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. admisi.

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim aprobat = 60%

- În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform documentației cadastrale, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, C.U.T. și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

DEPUTAT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la avizul nr. 1344/15.12.07
1344/15.12.07

Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim aprobat = 3 mp./A.D.C.

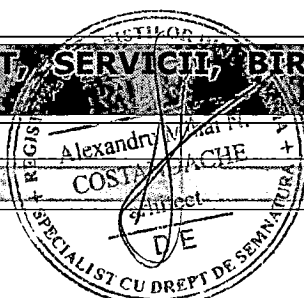
- În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

UTR M2 - ZONA LOCUINȚE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI,
PARCAJE MULTIFUNCTIALE SI DOTARI URBANE

SECȚIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. - Utilizări admise:

- Locuințe colective
- Funcțiuni complementare locuinței la parter în limita a maximum 25% din suprafața construită



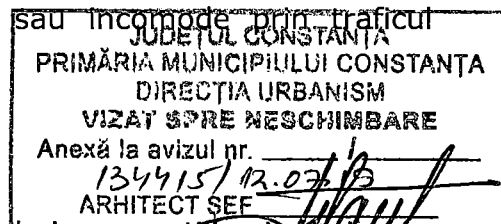
- Comert, centre comerciale
- Servicii de sanatate
- Servicii financiar-bancare si de asigurari, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri)
- Servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere si spa, sport in spatii acoperite)
- Show-roomuri
- Parcari multietajate. Pentru diminuarea impactului negativ asupra fatadelor la nivelul CTA (parter), fatada la strada Praga va ambiantata cu plantatie vegetatie pe verticala

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări:

- Extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate
- Functiunile complementare locuirii amplasate la parterul blocurilor se admit cu conditia ca acestea sa aiba accese separate de cele ale locatarilor, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție

Articolul 3. - Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natura
- Depozitare en-gros
- Depozitari material refolosibile
- Platforme de pre colectare a deeurilor urbane
- Orice alta functiune ce nu este prevazuta la utilizari admise sau utilizari admise cu conditionari



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

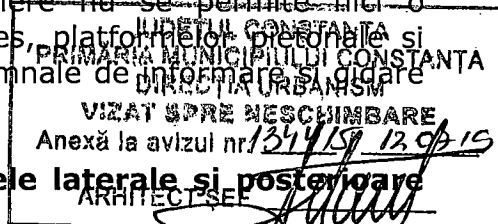
Parcelele sunt considerate construibile dacă respecta următoarele condiții:

- Cladiri cu peste 4 niveluri supraterane (P+3E sau D+P+2E) – suprafata minima a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 1000 mp
- Front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 12 metri
- Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15 metri
- Dacă adancimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama de circulație, se aplică următoarele prevederi:
 - Pentru lărgirea arterelor care sunt cuprinse în trama majoră de circulație, pentru realizarea de noi străpungeri precum și pentru alte obiective de utilitate publică (oup), clmc va acționa conform prevederilor legale
 - În cazul aplicării legii 33/1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă (lot sau teren).

Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament:



- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată
- Noul aliniament va respecta amprizele străzilor proiectate conform PUZ aprobat plan reglementari urbanistice astfel:
 - Retras la 9,50 metri din axul strazii Amsterdam strada cu ampriza de 19 metri
 - Retras la 5,50 metri din axul strazii Praga strada cu ampriza de 11 metri
 - Retras la 5 metri din axul strazii Florenta, strada cu ampriza de 10 metri
 - Retras la 5,50 metri din axul strazii Brest strada cu ampriza de 11 metri
 - Retras la 5,50 metri din axul strazii Napoli strada cu ampriza de 11 metri
- Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5 metri
- Indiferent de modul de amplasare a unei cladiri fata de aliniere, daca inaltimea cladirii, in planul alinierii, depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament astfel incat distanta dintre cladirile de pe cele doua fronturi opuse sa fie minim egala cu 1/2 din inaltimea maxima cladirii celei mai inalte. Cu exceptia cladirilor cu regim maxim de inaltime P+11 etaje (12 niveluri supraterane) care se vor amplasa retrase la minimum 20 metri fata de aliniamentul terenului fata de strada Florenta.
- Este interzisa depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindow
- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, parcaje, acces in constructie semnale de informare si sigare cu inaltimea maxima de 2 metri de la CTN/CTA.



Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor:

- Cladirile se vor amplasa in regim izolat.
- Cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale și limita posterioara ale parcelei la o distanta de mininum 1/2 din inaltimea clădirii, de la CTA la atic, fata de fatadele cu ferestre la camerele de locuit ale cladirilor invecinate si cu conditia respectarii prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- In cazul constructiilor, altele decat cele destinate locuirii colective, distantele minime fata de limitele laterale si posterioare vor fi de minim 5 metri, cu conditia respectarii prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însorire a camerelor de locuit a cladirilor invecinate și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- In cazul în care o cladire are si destinatia de locuire colectiva distantele fata de limitele laterale si posterioare va fi de mininum 1/2 din inaltimea clădirii, de la CTA la atic, fata de fatadele cu ferestre la camerele de locuit ale cladirilor invecinate si cu conditia respectarii prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- Este interzisa depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindow

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelă

Conceptul ansamblului de blocuri locuinte colective se realizeaza tinand cont de urmatoarele considerente:

- Amplasarea cladirilor se face in regim izolat



- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța între fațadele cladirilor va minimum $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată de la CTA la atic.
- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bow window

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIE MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 134/18.12.2019
ARHITECT ȘEF

Articolul 8.- Circulații și accese:

- **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin străzi, 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, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare executie circulațiilor (strazi, trotuare spații verzi de aliniament) și a sensurilor giratorii intra în sarcina Primăriei Municipiului Constanta. Lucrările se vor executa pe terenuri proprietate publică
- În limita zonei se vor realiza circulații carosabile și pietonale cu accese în strazile Praga și Florenta. Numarul acceselor (intrare, iesire) și configurarea circulațiilor se vor calcula conform reglementarilor și al caracteristicilor functionale ale zonei.

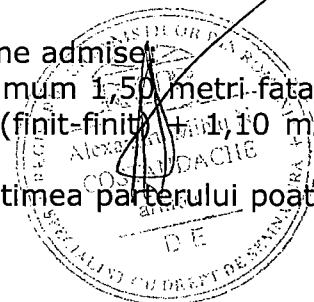
- **Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției
- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor :

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numarul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a clădirilor :

- Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) este de P+11 etaje (12 niveluri supraterane), adică maximum 40 de metri înălțime, calculată de la CTA (cota teren amenajat) până la atic
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși $\frac{1}{2}$ distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a strazii, cu condiția retragerii acestora cu o distanță egală cu înălțimea (finit-finit) etajului inferior
- Condiții generale privind modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - Înălțimea maximă se calculează astfel: demisol maximum 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisă
 - Pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului poate fi de 4,50 metri (finit-finit);



- Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic 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 egală cu înălțimea etajului curent
- Se permite realizarea de subsoluri; numărul sacetora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- Se permite realizarea demisol cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri aprobat
- Realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație

Articolul 11.- Aspectul exterior al clădirilor:

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli deosebite 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 la nivel pietonal a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor tv sau de satelit, etc. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, astfel încât acestea să nu fie vizibile de la nivel pietonal și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- Iluminatul arhitectural se va realiza pentru funcțiuni publice (comert, centre comerciale, sănătate, servicii financiar-bancare, hoteluri, alimentație publică, expoziții, recreere cu următoarele condiții)
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă
- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului constanta

Articolul 12.- 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 13/15.12.02.19

ARHITECT ȘEF



b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal

e) La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C.

f) Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații în conformitate cu prevederile legale în vigoare și a prezentului regulament

- Realizarea de rețele edilitare

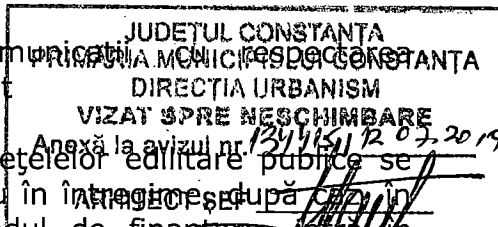
g) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului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

h) 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

i) 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

Articolul 13. - Spații libere și plantate:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei



nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013

- Indiferent de funcțiune sau zona reglementată, spațiului verde amenajat trebuie să fie minimum de 25% la nivelul solului pe pământ vegetal iar în zona de locuire trebuie să fie de minimum 30% la nivelul solului pe pământ vegetal
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesul la circulația

Articolul 14. – Împrejmuiri :

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

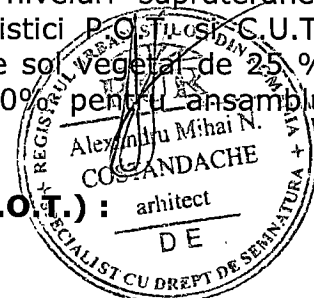
- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu solul opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

La calcul P.O.T. și C.U.T. se va ține cont în mod obligatoriu de respectarea condițiilor din prezentul regulament, asigurarea unui procent minim a spațiilor verzi pe sol vegetal de 25% pentru toate zonele reglementate (U.T.R.-uri), respectiv 30% pentru ansamblu blocuri locuințe colective și distanțele minime între clădiri. Pentru construcțiile cu regim de înălțime mai mare de P+6 etaje (7 niveluri supraterane) procentul de ocupare la sol va scădea până la 25% în cazul menținerii suprafeței maxime desfasurate. Pentru construcțiile ce se dezvoltă pe orizontală unde regimul de înălțime va scădea sub P+4 etaje (5 niveluri supraterane) procentul de ocupare la sol poate atinge indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. admisi, cu asigurarea unui procent minim a spațiilor verzi pe sol vegetal de 25% pentru toate zonele reglementate (U.T.R.-uri), respectiv 30% pentru ansamblu blocuri locuințe colective și distanțele minime între clădiri

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) :

- P.O.T. maxim aprobat = 50%



- În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform documentației cadastrale, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. ^{maxim} aprobat = 2 mp./A.D.C.

- În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

UTR M3 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE , BIROURI PROFESII LIBERALE

SECȚIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

134415 / 12.07.2015

ARHITECT ȘEF

Articolul 1. - Utilizări admise :

- Locuințe individuale
- Locuințe colective cu maxim 4 unități locative/clădire cu regim de înălțime înaltă între P+1E (2 niveluri supraterane) și P+4E (5 niveluri supraterane) în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- Birouri profesii libere care nu trebuie să depășească 25% din suprafața construită a clădirii

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări:

- Extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor
- În cazul echipamentelor publice la parterul blocurilor, acestea vor avea accese separate de cele ale locatarilor.

Articolul 3. - Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozitare en-gros
- Depozitari material re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Orice altă funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR



Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- Parcelele sunt considerate construibile dacă respecta următoarele condiții:
- Cladiri sub 4 niveluri (P+3E sau D+P+2E) – suprafața minimă a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 300 mp, cu front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 8 metri
- Cladiri cu peste 4 niveluri (P+4E sau D+P+3E) – suprafața minimă a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 1000 mp, cu front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 12 metri
- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 15 metri
- Dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama de circulație, se aplică următoarele prevederi:

- Pentru lărgirea arterelor care sunt cuprinse în trama majoră de circulație, pentru realizarea de noi străpungeri precum și pentru alte obiective de utilitate publică (OUP), CLMC va acționa conform prevederilor legale

- În cazul aplicării Legii 33/1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă (lot sau teren)

Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată

- Aliniament în UTR M3 se menține :

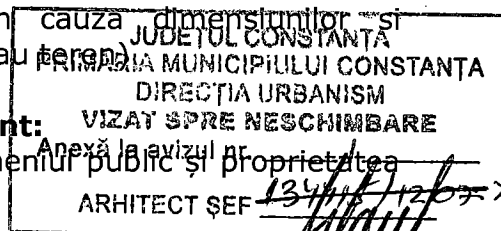
- Clădirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5 metri
- Este interzisă depășirea alinierii sau a edificabilului cu balcoane, console sau bovindow
- Indiferent de modul de amplasare a unei clădiri față de aliniere, dacă înălțimea clădirii, în planul alinierii, depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament astfel încât distanța dintre clădirile de pe cele două fronturi opuse să fie minim egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte.
- În fașia non-aedificandi vor fi admise doar circulații carosabile, pietonale, garaje și parcaje
- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bovindow

Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

- Clădirile se pot amplasa în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- Clădirile se vor amplasa față de limitele laterale și limita posterioară ale parcelei la o distanță de minimum 1/2 din înălțimea clădirii, măsurată la atic față de limitele de proprietate și cu condiția respectării prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minimă de înșorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bovindow

Articolul 7. - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de înșorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri



- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bovindow

Articolul 8.- Circulații și accese:

- **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 rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare executie circulațiilor (strazi, trotuare spații verzi de aliniament) și a sensurilor giratorii intra în sarcina Primăriei Municipiului Constanta. Lucrările se vor executa pe terenuri proprietate publică

Numarul acceselor (intrare, iesire) și configurarea circulațiilor se vor calcula conform reglementarilor și al caracteristicilor functionale ale zonei.

- **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

Articolul 9. - Stationarea autovehiculelor :

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Articolul 10.- Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) este de P+4 etaje (5 niveluri supraterane), adică maximum 17 de metri înălțime, calculată de la CTA (cota teren amenajat) până la atic sau cornisă. Sarpanta este acceptată numai pentru clădirile cu regim de înălțime maxim P+1E.

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

- Condiții generale privind modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- Înălțimea maximă se calculează astfel: demisol maximum 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisă
- Pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului poate fi de 4,50 metri (finit-finit);
- Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic 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 egală cu înălțimea etajului curent
- Se permite realizarea de subsoluri; numărul sacetora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- Se permite realizarea demisol cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri aprobat

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

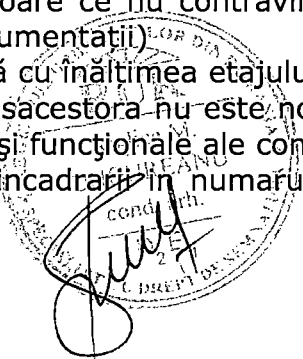
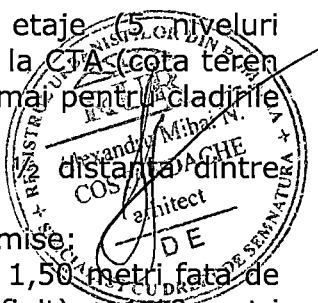
13448/12.12.2019

se asigură realizarea

parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public.

Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017,

rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.



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

Articolul 1.1. - Aspectul exterior al clădirilor:

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă
- Se interzice dispunerea vizibilă la nivel pietonal a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor tv sau de satelit, etc. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, astfel încât acestea să nu fie vizibile de la nivel pietonal și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- Iluminatul arhitectural se va realiza pentru funcțiuni publice (comerț, centre comerciale, sănătate, servicii financiar-bancare, hoteluri, alimentație publică, expoziții, recreere cu următoarele condiții
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitent
- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului constanta

Articolul 1.2. - 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) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Apexă la avizul nr. 13495/12.02.19



deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal

e) La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C.

f) Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament

- Realizarea de rețele edilitare:

g) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice, se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, aparțin proprietății publice. 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

h) 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

i) 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

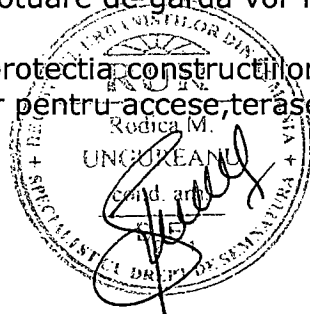
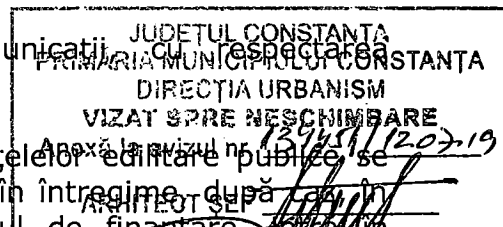
Articolul 13. - Spații libere și plantate :

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

- Indiferent de funcțiune sau zona reglementată, spațiului verde amenajat trebuie să fie minimum de 25% la nivelul solului pe pământ vegetal iar în zona de locuire trebuie să fie de minimum 30% la nivelul solului pe pământ vegetal

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații



Articolul 14. - Împrejmuiri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea construcțiilor din categoria de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

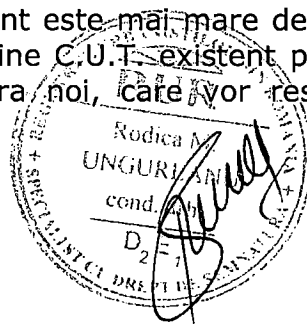
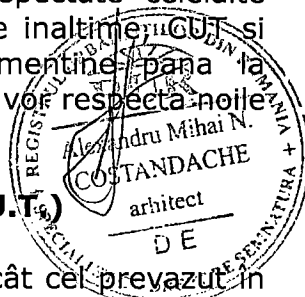
La calcul P.O.T. și C.U.T. se va ține cont în mod obligatoriu de respectarea condițiilor din prezentul regulament, asigurarea unui procent minim a spațiilor verzi pe sol vegetal de 25% pentru toate zonele reglementate (U.T.R.-uri), respectiv 30% pentru ansamblu blocuri locuințe colective și distanțele minime între clădiri.

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**- P.O.T. maxim aprobat = 50%**

- În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform documentației cadastrale, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, C.U.T. și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**- C.U.T. maxim aprobat = 2 mp./A.D.C.**

- În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.



UTR M4 - DOTARI CARTIER, ÎNVATAMANT**SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA****Articolul 1. - Utilizări admise:**

- Învatamant

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări :

- Extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu încalce prin poluare și trafic funcțiunile învecinate

Articolul 3. - Utilizări interzise :

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozitare en-gros
- Depozitari material refolosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Orice altă funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1344/5/1202 POP
ARHITECT ȘEF [Signature]

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

- Clădiri sub 4 niveluri (P+3E sau D+P+2E) – suprafața minimă a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 1000 mp
- Front minim la stradă a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 15 metri
- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 15 metri
- Dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama de circulație, se aplică următoarele prevederi:
 - Pentru lărgirea arterelor care sunt cuprinse în trama majoră de circulație, pentru realizarea de noi străpungeri precum și pentru alte obiective de utilitate publică (OUP), CLMC va acționa conform prevederilor legale
 - În cazul aplicării Legii 33/1994, se va urmări ca în cazul exproprierii, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă (lot sau teren)

Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată
- Aliniamentul terenurilor în UTRM4 se menține :
 - Clădirile se vor amplasa retrase 5 metri de la aliniament.
 - Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bovindow
 - Indiferent de modul de amplasare a unei clădiri față de aliniere, dacă înălțimea clădirii, în planul alinierii, depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrace de la aliniament astfel încât distanța dintre clădirile de



pe cele doua fronturi opuse sa fie minim egala cu 1/2 din inaltimea maxima a cladirii celei mai inalte

- In fasia non-aedificandi vor fi admise doar circulatii carosabile, parcaje, pietonale garaje si parcaje

Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor :

- Cladirile se pot amplasa in regim izolat sau culpat.
- In cazul regimului izolat cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale și limita posterioara ale parcelei la o distanta minima de 2 metri
- In cazul regimului cuplat cladirile se vor amplasa pe una din limitele laterale si se va retrage fata de cealalta limita laterala la o distanta minima de 2 metri
- In toate cazurile retragerea fata de limita posterioara va fi de minimum 2 metri

Articolul 7. - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă:

- Distanța între fatadele cladirilor va fi de minimum 4 metri

Articolul 8. - Circulații și accese:

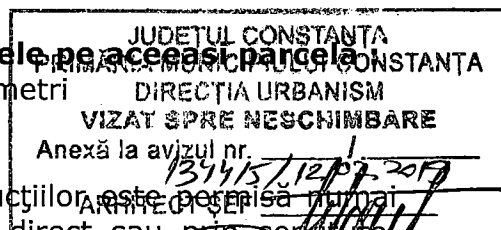
- **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere 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 rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare executie circulațiilor (strazi, trotuare spații verzi de aliniament) și a sensurilor giratorii intra în sarcina Primăriei Municipiului Constanta. Lucrările se vor executa pe terenuri proprietate publică
- Numarul acceselor (intrare, iesire) și configurarea circulațiilor se vor calcula conform reglementarilor și al caracteristicilor functionale ale zonei.
- **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
- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor

Articolul 9. - Stationarea autovehiculelor :

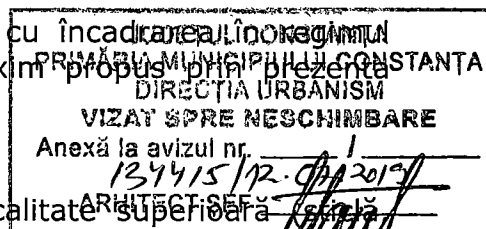
- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 2017 rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- Regimul maxim de înălțime (Rh_{maxim}) este de P+4 etaje (5 niveluri supratereane), adică maximum 17 de metri înălțime, calculată de la CTA (cota teren amenajat) până la atic
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fatadei nu va depăși 1/2 distanța dintre aliniamente.
- Condiții generale privind modul de calcul al înălțimii maxime admise:



- Înălțimea maximă se calculează astfel: demisol maximum 1,50 metri fata de trotuarul de garda
- Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic 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 egală cu înălțimea etajului curent
- Se permite realizarea de subsoluri; numărul sacetora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- Se permite realizarea demisol cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri aprobat
- Realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în numărul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație



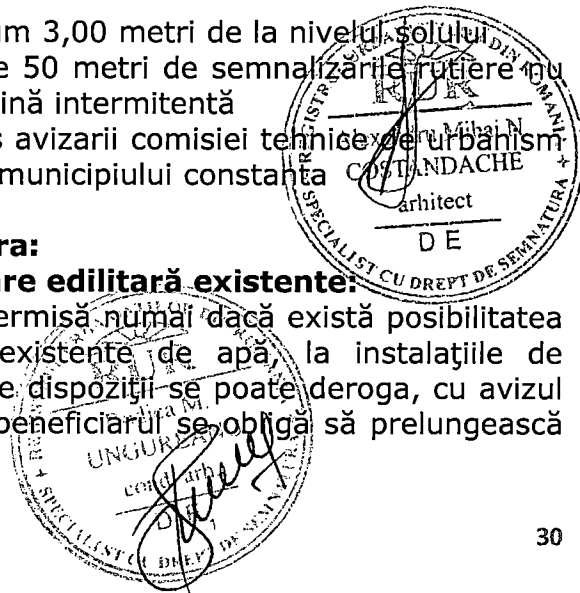
Articolul 1.1. - Aspectul exterior al clădirilor:

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.)
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă
- Se interzice dispunerea vizibilă la nivel pietonal a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor tv sau de satelit, etc. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, astfel încât acestea să nu fie vizibile de la nivel pietonal și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- Iluminatul arhitectural se va realiza pentru funcțiuni publice (comert, centre comerciale, sănătate, servicii financiar-bancare, hoteluri, alimentație publică, expoziții, recreere cu următoarele condiții)
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizarea rutieră nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă
- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului constanta

Articolul 1.2. - 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) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal

e) La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C.

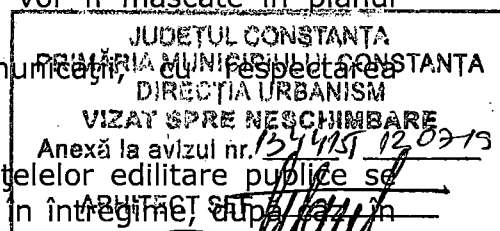
f) Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament

- Realizarea de rețele edilitare:

g) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, 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

h) 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

i) 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



Articolul 13. - Spații libere și plantate:



- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013
- Indiferent de funcțiune sau zona reglementată, spațiului verde amenajat trebuie să fie minimum de 30% la nivelul solului pe pământ vegetal
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații

Articolul 14. – Împrejmuiri :

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

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton)

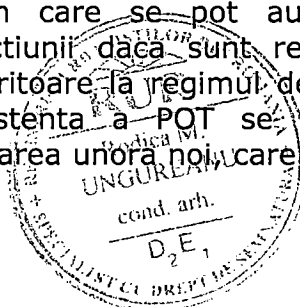
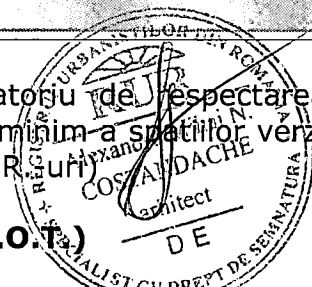
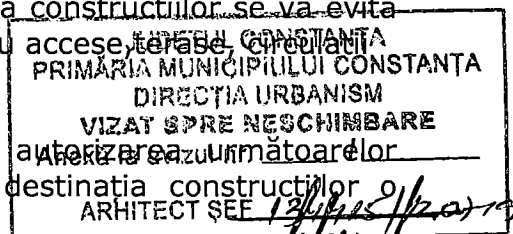
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

La calcul P.O.T. și C.U.T. se va ține cont în mod obligatoriu de respectarea condițiilor din prezentul regulament, asigurarea unui procent minim a spațiilor verzi pe sol vegetal de 25% pentru toate zonele reglementate (U.T.R. urban).

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim aprobat = 50%

- În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform documentației cadastrale, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi care vor respecta noile valori maxime propuse.



Articolul 16.- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**- C.U.T. maxim aprobat = 2 mp./A.D.C.**

- În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

UTR M5 PARCAJE - ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, MULTITETAJATE SI DOTARI URBANE

SECTIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCTIONALA

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 134415/12.08.09.
ARHITECT SEF

Articolul 1. - Utilizări admise :

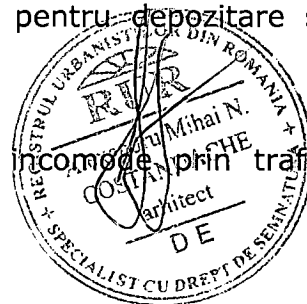
- Locuințe colective
- Funcțiuni complementare locuirii la parter în limita a maximum 25% din suprafața construită
- Comerț, centre comerciale
- Servicii de sanitate
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri)
- Servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere și spa, sport în spații acoperite)
- Show-roomuri
- Parcări multietajate. Pentru diminuarea impactului negativ asupra fatadelor la nivelul cta (parter), fatadele amplasate către străzile amsterdam sau madrid se vor ambianta cu plantatie vegetala pe verticala; pereti decorativi traforati sau prima travee va fi destinata unor spatii pentru functiuni publice(comert, sanatate, prestari servicii)

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări :

- Extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor
- Funcțiunile complementare locuirii amplasate la parterul blocurilor se admit cu condiția ca acestea să aibă accese separate de cele ale locatarilor, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție

Articolul 3. - Utilizări interzise :

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozitare en-gros
- Depozitari material re folosibile
- Platforme de pre colectare a deeurilor urbane
- Orice alta funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Parcelele sunt considerate construibile dacă respecta următoarele condiții:

- Cladiri cu peste 4 niveluri (P+3E sau D+P+2E) – suprafața minimă a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 1000 mp
- Front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) este de minimum 12 metri
- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 15 metri
- Dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama de circulație, se aplică următoarele prevederi:

- Pentru lărgirea arterelor care sunt cuprinse în trama majoră de circulație, pentru realizarea de noi străpungeri precum și pentru alte obiective de utilitate publică (OUP), CLMC va acționa conform prevederilor legale

- În cazul aplicării Legii 33/1994, se va urmări ca în cazul în care o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor acesteia (suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă (lot sau teren) suprafetei, să fie expropriată întreaga parcelă (lot sau teren)

Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată

- Noul aliniament va respecta amprizele străzilor proiectate conform PUZ aprobat plan reglementări urbanistice astfel:

- retras la 9,50 metri din axul străzii Madrid strada cu ampriza de 19 metri
- retras la 9,50 metri din axul străzii Amsterdam strada cu ampriza de 19 metri
- retras la 5,50 metri din axul străzii Brest strada cu ampriza de 11 metri

- Clădirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5 metri

- Indiferent de modul de amplasare a unei clădiri față de aliniere, dacă înălțimea clădirii, în planul alinierii, depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament astfel încât distanța dintre clădirile de pe cele două fronturi opuse să fie minim egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte cu excepția clădirilor cu regim maxim de înălțime P+11 etaje (12 niveluri supraterane) care se vor amplasa retrase la minimum 20 metri față de aliniamentul terenului față de strada Brest.

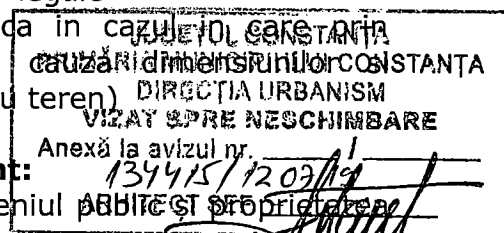
- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowwindow

- În fașia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcaje, acces în construcție semnale de informare și ghidare cu înălțimea maximă de 2 metri de la CTN/CTA.

Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor:

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat

- Clădirile se vor amplasa față de limitele laterale și limita posterioară ale parcelei la o distanță de minimum 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată, de la CTA la atic, față de fațadele cu ferestre la camerele de locuit ale clădirilor învecinate și cu condiția respectării prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea



minima de însoire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

- În cazul construcțiilor, altele decât cele destinate locuirii colective, distanțele minime fata de limitele laterale și posterioare vor fi de minim 5 metri, cu condiția respectării prevederilor oms nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însoire a camerelor de locuit a cladirilor invecinate și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

- În cazul în care o clădire are și destinația de locuire colectivă distanțele fata de limitele laterale și posterioare va fi de minimum 1/2 din înălțimea clădirii, de la cta la atic, fata de fatadele cu ferestre la camerele de locuit ale cladirilor invecinate și cu condiția respectării prevederilor oms nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însoire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

Articolul 7. - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă :

- Conceptul ansamblului de blocuri locuite colective se realizează ținând cont de următoarele considerente:

- Amplasarea cladirilor se face în regim izolat-
- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța între fatadele cladirilor va minimum 1/2 din înălțimea clădirii, de la cta la atic, fata de fatadele cu ferestre la camerele de locuit ale cladirilor invecinate și cu condiția respectării prevederilor oms nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însoire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1344/15/12.07.19

Articolul 8. - Circulații și accese:

- **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, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare executie circulațiilor (strazi, trotuare spații verzi de aliniament) și a sensurilor giratorii intra în sarcina Primăriei Municipiului Constanta. Lucrările se vor executa pe terenuri proprietate publică.

- Numarul acceselor (intrare, iesire) și configurarea circulațiilor în limita lotului se vor calcula conform reglementarilor și al caracteristicilor functionale ale zonei cu avizul comisiei de circulații.

- **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

Articolul 9. - Stationarea autovehiculelor :

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numarul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.



Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) este de P+11 etaje (12 niveluri supraterane), adică maximum 40 de metri înălțime, calculată de la CTA (cota teren amenajat) până la atic
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși $\frac{1}{2}$ distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora cu o distanță egală cu înălțimea (finit-finit) etajului inferior
- Condiții generale privind modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - Înălțimea maximă se calculează astfel: demisol maximum 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa
 - Pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului poate fi de 4,50 metri (finit-finit);
 - Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic 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 egală cu înălțimea etajului curent
 - Se permite realizarea de subsoluri; numărul acestora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
 - Se permite realizarea demisol cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri aprobat
 - Realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus în prezenta documentație

Articolul 11. - Aspectul exterior al clădirilor:

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.)
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă
- Se interzice dispunerea vizibilă la nivel pietonal a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor tv sau de satelit, etc. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, astfel încât acestea să nu fie vizibile de la nivel pietonal și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- Iluminatul arhitectural se va realiza pentru funcțiuni publice (comert, centre comerciale, sănătate, servicii financiar-bancare, hoteluri, alimentație publică, expoziții, recreere cu următoarele condiții
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare obiectul și care să nu

Anexă la avizul nr. 1

13445/12.07.2011

ARHITECTURA

SPECIALIST

DE



deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă

- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului constanta

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI NE SCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

Articolul 1.2. - 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) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune

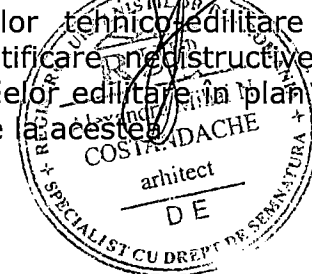
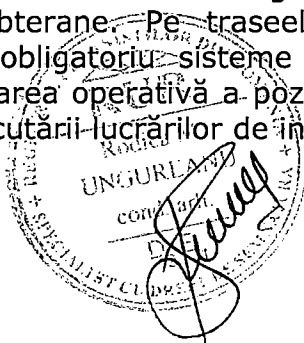
d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal

e) La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C.

f) Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament

- Realizarea de rețele edilitare:

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



h) 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

i) 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr. 1

Articolul 13. - Spatii libere si plantate:

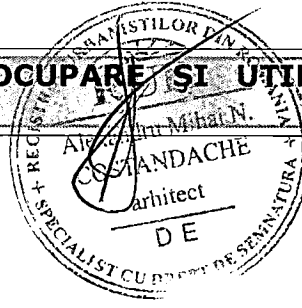
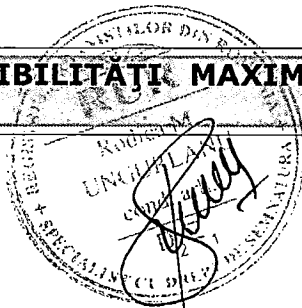
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013
- Indiferent de funcțiune sau zona reglementata, spatiului verde amenajat trebuie sa fie minimum de 25% la nivelul solului pe pamant vegetal iar in zona de locuire trebuie sa fie de minimum 30% la nivelul solului pe pamant vegetal
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii

Articolul 14.- Împrejmuiri:

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

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI



La calcul P.O.T. si C.U.T. se va tine cont in mod obligatoriu de respectarea conditiilor din prezentul regulament, asigurarea unui procent minim a spatiilor verzi pe sol vegetal de 25% pentru toate zonele reglementate (U.T.R.-uri), respectiv 30% pentru ansamblu blocuri locuinte colective si distantele minime intre cladiri. Pentru constructiile cu regim de inaltime mai mare de P+6 etaje (7 niveluri supraterane) procentul de ocupare la sol va scadea pana la 25% in cazul mentinerii suprafetei maxime desfasurate. Pentru constructiile ce se dezvoltă pe orizontala unde regimul de inaltime va scadea sub P+4 etaje (5 niveluri supraterane) procentul de ocupare la sol poate atinge indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T. admisi, cu asigurarea unui procent minim a spatiilor verzi pe sol vegetal de 25 % pentru toate zonele reglementate (U.T.R.-uri), respectiv 30% pentru ansamblu blocuri locuinte colective si distantele minime intre cladiri.

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim aprobat = 50%

- In toate cazurile in care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate mentine P.O.T. existent, conform documentatiei cadastrale, situatie in care se pot autoriza lucrari de supraetajare, si/sau schimbarea functiunii daca sunt respectate celelalte conditii din prezentul regulament referitoare la regimul de inaltime, CUT si utilizari admise. Astfel, valoarea existenta a POT se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

134415/12.02.19.

ARHITECT SET

Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim aprobat = 2 mp./A.D.C.

- În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

SV1 SPA II VERZI

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. - Utilizări admise:

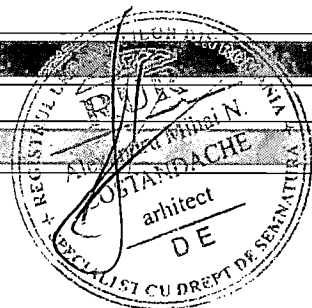
- Spatiu verde public
- Loc joaca copii si agrement

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări:

- Se admit spatii tehnice si adaposturi publice de aparare civila cu conditia ca la partea superioara sa fie amenajate spatii verzi

Articolul 3. - Utilizări interzise:

- Se interzic orice alte functiuni decât cele menționate la utilizari admise sau utilizari admise cu conditionari



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

- Nu este cazul

Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament:

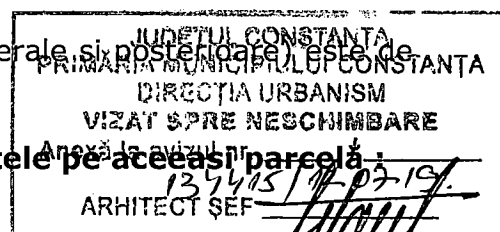
- Amenajările loc joacă copii se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5 metri.

Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Retragera minimă față de limitele de proprietate (laterale și posterioare) este de minimum 2 metri

Articolul 7. - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Conform temei de proiect, faza DTAC

**Articolul 8. - Circulații și accese:**

- 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 rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Articolul 9. - Stationarea autovehiculelor:

- Parcarea autoturismelor se va realiza în parcarile publice amenajate.

Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor:

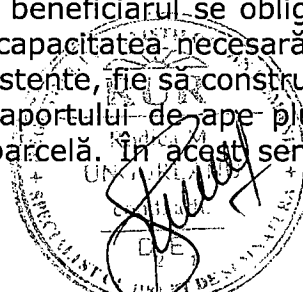
- Înălțimea maximă admisă va fi de 5 metri de la CTN/CTA până la acoperiș și 7 metri înălțimea maximă a clădirii de la CTN/CTA până la cornișă sau elementul constructiv cel mai înalt al clădirii

**Articolul 11. - Aspectul exterior al clădirilor:**

- Sunt interzise acoperișurile tip sarpanta.
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.)
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă

Articolul 12. - Condiții de echipare edilitară:**- 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

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune

- Realizarea de rețele edilitare:

d) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după 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 rețelor edilitare subterane. Pe traseele rețelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea

e) Se interzice amplasarea rețelor 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

f) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelor 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 rețelor edilitare

Articolul 13. - Spații libere și plantate :

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996
- Suprafata spațiu verde amenajat este de 90% din suprafata terenului

Articolul 14. - Împrejmuiri :

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

- Împrejmuiri din gard viu cu excepția locurilor special amenajate care necesita împrejmuiri special

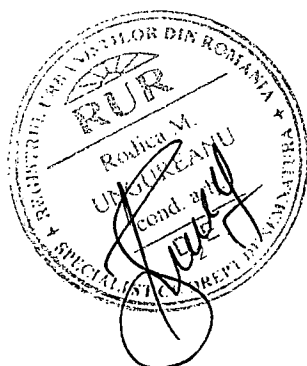
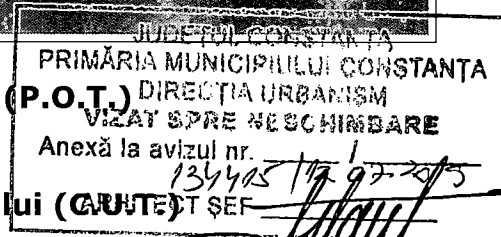


- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de maximum 1,50 metri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)
 - P.O.T. maxim aprobat = 10%

Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)
 - C.U.T. maxim aprobat = 0,1 mp./A.D.C.



ANEXA LA REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133386/2017
TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI STR.
BREST ANSAMBLU REZIDENTIAL „GREENFIELD” CONSTANTA

DEFINITII SI EXEMPLIFICARI PRIVIND SEMNALE DE INFORMARE SI GIDARE

Extras din RLU Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incalzire, acces in constructie, semnale de informare si gidare cu inaltimea maxima de 2 metri de la CTN/CTA

Semnalistica

Publicitatea este un fenomen complex, cu un rol esential in succesul oricarei afaceri. Intr-o societate extrem de dinamica, semnalistica se adapteaza cel mai bine necesitatii de informare rapida si calitativa a clientilor.

VIZAT SPRE NEPLINIRE
Anexă la avizul nr. 13446/12.07.19

ARHITECT SEE

Contextul spațial

Orice acțiune umană se desfășoară obligatoriu într-un spațiu materializat, contextualizarea spațială fiind una dintre dimensiunile cu grad de generalitate în care are loc comunicare. Contextul spațial este constituit din elemente care se impun majorității actorilor, elemente de natură spațială care comportă o pregnanță subiectivă.

Analiza imaginii publicitare

Accepțiuni principale:

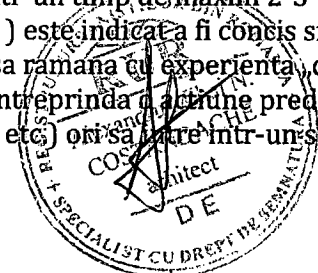
- Ipostaza ilustrării tipice sau simbolice, folosite în cursul unei raționări generalizante;
- Fenomenul fiziologic de persistență senzorială.

Semiotica și codurile vizuale

Categorii de coduri ce structurează în fond procesul de codificare vizuală.

- figuri, unități elementare cu grad mic de structurare (raporturi geometrice, contraste luminoase etc.)
- semne, care definesc unități de identifi-care izolate ale imaginii;
- enunțuri, coduri ce caracterizează unități iconice, cuplate asociativ sau opuse contextual (alb/ negru, cap/coadă, lumină/întuneric etc.)

Semnale de informare si ghidare reprezentate prin: semnalistica panouri outdoor, casete luminoase, bannerele outdoor ce sunt destinate a interactiona cu audienta in exterior, in afara spatiilor inchise. Acestea vor avea un design simplu si sa fie capabile sa capteze atentie (intr-un timp de maxim 2-3 secunde). Mesajul lor (transmis atat prin elemente grafice cat si prin text) este indicat a fi concis si usor de inteles. Astfel, dupa o perioada scurta de expunere , privitorul trebuie sa ramana cu experienta, despre ce este vorba? , deci sa asimileze si sa memoreze continutul rapid sau sa intreprinda o actiune predefinita: sa faca un apel telefonic, sa viziteze un site, sa descarce o aplicatie mobila etc.) ori sa intre intr-un spatiu comercial.

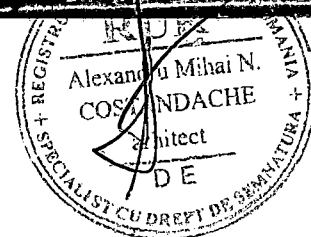
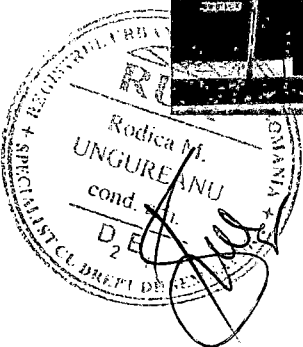


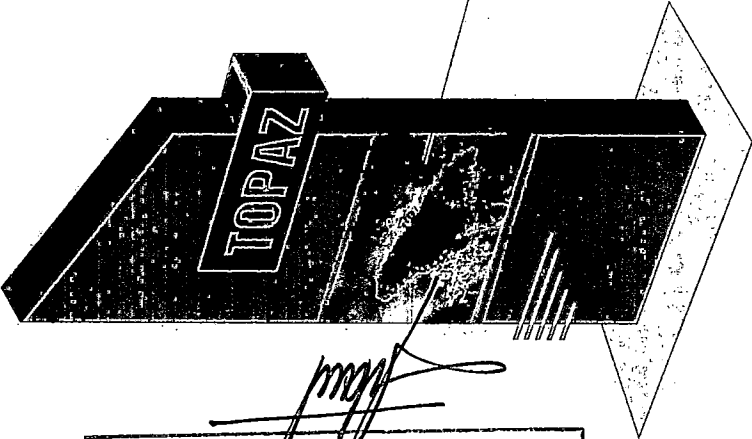
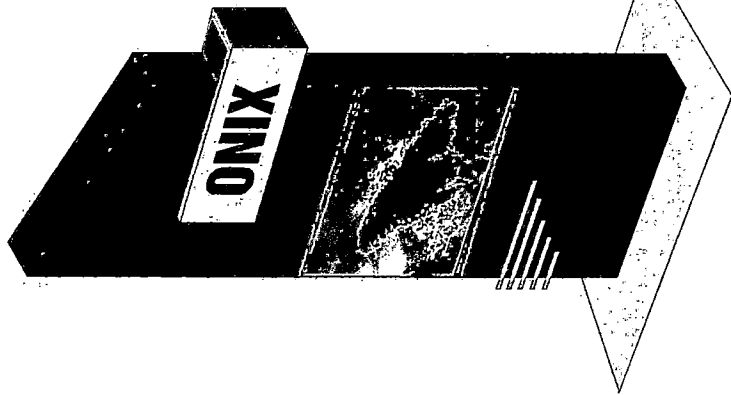
P.U.Z. GREENFIELD-CONSTANTA

Sugestii privind tipuri de SEMNALE DE INFORMARE SI GIDARE

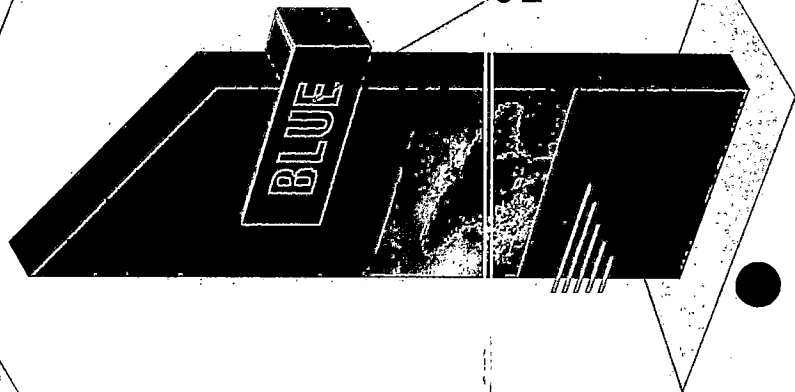
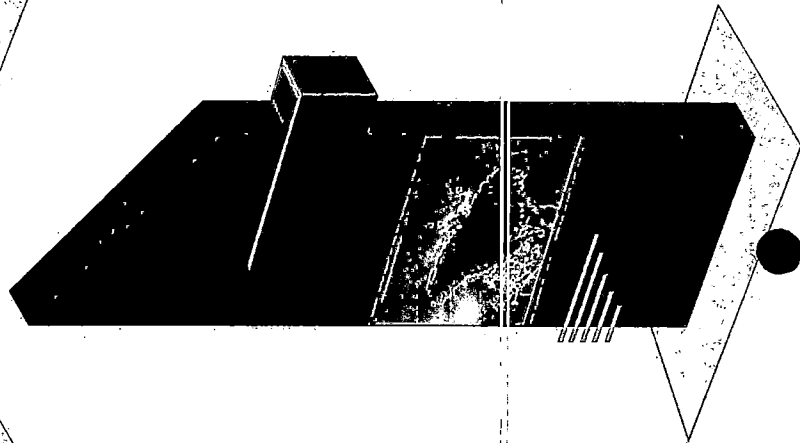
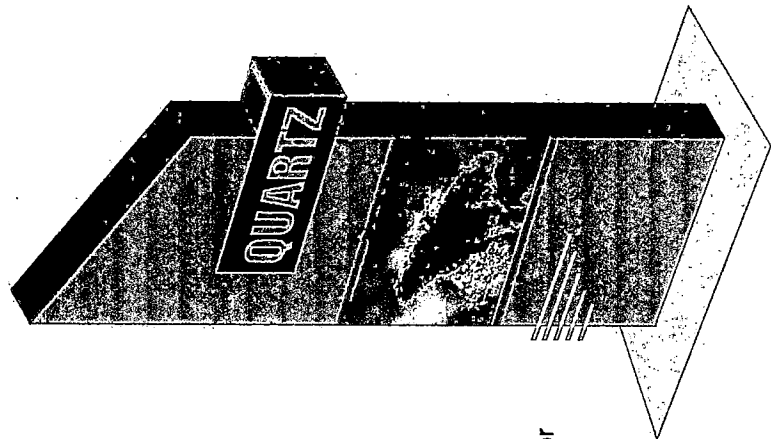


DETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 1
134715/12.02.2015
DIRECT SEF





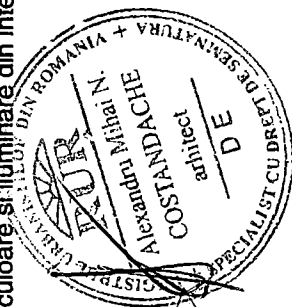
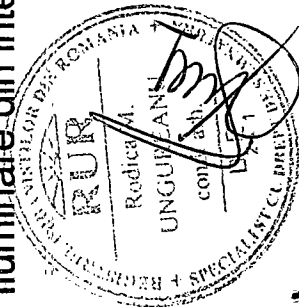
casetă luminoasă
iluminare din interior



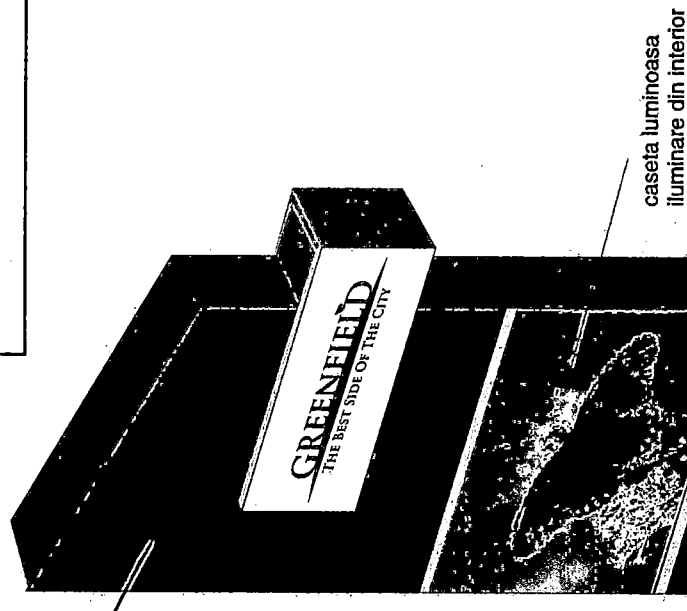
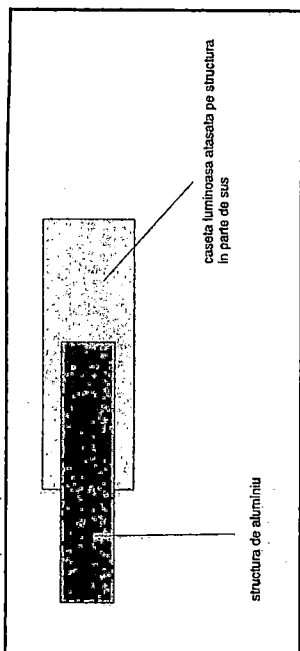
decupaj placat cu plexiglass
la culoare si iluminare din interior

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT ȘI REZOLUT ȘI ȘASE
Anexă la avizul nr. 134/15.12.03.2015
ARHITECT ȘEF

Latime: 80 cm
Inaltime: 200 cm
Grosime: 25 cm
Matrial: alucobond
Iluminare din interior

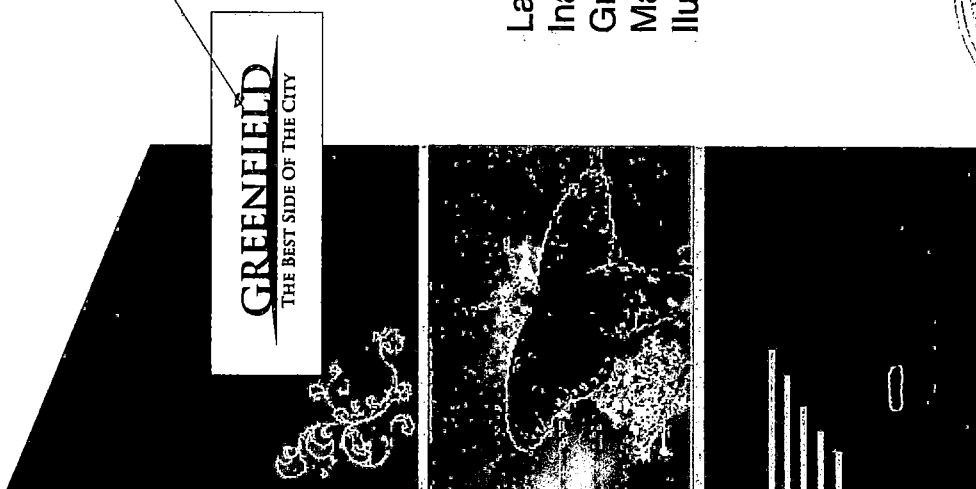


Vedere de sus

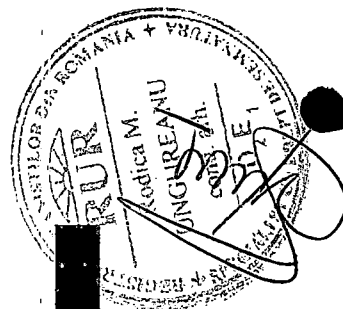
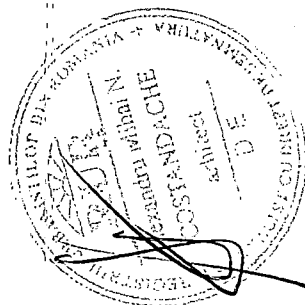


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
VIZAT DE SECȚIA URBANISM
Anexă la avizul nr. 1349/31.07.2015
ARHITECT SEF

colanț de iluminare din interior



Latime: 80 cm
Inaltime: 200 cm
Grosime: 30 cm
Material: alucobond
Iluminare din interior



PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133386/2017 TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI STR. BREST ANSAMBLU REZIDENTIAL "GREENFIELD"

CONSTANTA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 134419/12.07.2019

ANEXA 2 LA

ARHITECT ȘEF _____

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRIVIND ILUMINATUL ARHITECTURAL

La faza DTAC, documentația care sta la baza solicitării autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, compus din:

o piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice

o piese desenate:

▪ planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

▪ simulări 3D (pe zi și pe noapte)

o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

o pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

o în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

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

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



Intocmit
C. Arh. Rodica Ungureanu

