



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. IL Caragiale, str. Poporului,
str. Fulgerului și al. Nalbei,
inițiator SC Elys Interdecor SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 90098/11.06.2020, 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. 94815/18.06.2020, precum și avizul nr. 90069/11.06.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 al Ordinului 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;

Văzând avizul de oportunitate nr. 117287/24.08.2018 al Direcției urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. IL Caragiale, str. Poporului, str. Fulgerului și al. Nalbei, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în str. Poporului nr. 207, în suprafață de 422 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245359, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Elys Interdecor SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 588/13.12.2017 la Biroul individual notarial Cârstocea Roxana.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire,

spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Elys Interdecor SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

16 pentru, 9 împotrivă, 1 abțineri.

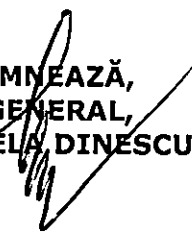
La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Livia Antonian



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU**



CONSTANȚA

NR. 206 / 30.08. 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

„ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE HCL NR. 190/08.07.2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART. 32, al. 7 DIN LEGEA NR. 350/2001”

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

MUN. CONSTANȚA, STR. POPORULUI, NR. 207, JUD. CONSTANȚA

I.03 Titularul investiției

S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING&PARTENERS S.R.L. – CONSTANȚA

tel: 0723.171.168

I.05 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.06 Numar proiect

179/2018

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI PRE-RECEPȚIONAT
 Anexă la avizul nr. 1
 90069/11.06.2020
 ARHITECT ȘEF

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora **pe întreaga suprafață a zonei studiate.** Zona studiată prin prezenta documentație este situată în municipiul Constanța, în proximitatea zonei centrale, în cartierul ICIL, la vest de Bd. Alexandru Lapusneanu. Terenul ce a generat documentația P.U.Z. este situat la adresa Str. Poporului Nr. 207.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PRIN H.C.L. nr. 190/2011” AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 117287/24.08.2018, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale, în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Certificatul de Urbanism nr. 1832/ 09.05.2018, prelungit până la data de 08.05.2020;
- Avizul de oportunitate nr. 117287/24.08.2018;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018;
- Planul Urbanistic Zonal – aprobat prin HCL nr. 190/2011;

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCL nr.113/ 2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- Legea nr.137/1995 privind Protecția Mediului;

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

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCENZURARE
Anexă la avizul nr. 90664/11.06.2020
ARHITECT ȘEF

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

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

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

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

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

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

- 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.
- 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.
- Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NE SCAMBARE
 Anexă la avizul nr. 90069/11.06.2020
 ARHITECT ȘEF

- f) **Amplasarea panourilor de afişaj publicitar**, atât pe domeniul public, cât şi pe proprietăţi private şi/ sau pe faţadele ori calcanalele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

- a) **Amplasarea faţă de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:
- o construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
 - o parcaje, staţii pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcţiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spaţiile comerciale aferente staţiilor de transport în comun;
 - o conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţighe sau alte produse petroliere, reţele de termoficare, electrice, de telecomunicaţii.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii utilizatorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/ extinderea reţelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- b) **Amplasarea faţă de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

- o retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecţie la alte construcţii sau instalaţii;
- o depăşirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale faţadelor până la înălţimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- o retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcţii în stare bună, dacă nu există alte condiţionări;

- c) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament şi cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificată şi completată prin Ordinul 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condiţiilor de însorire a construcţiilor;
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în

condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

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

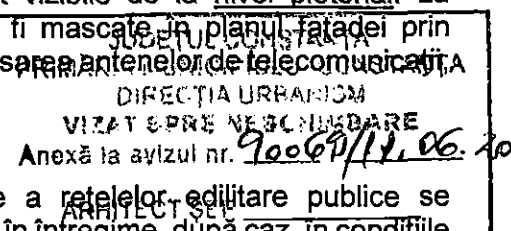
3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor



tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

3.2. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA FORMĂ ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

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

Prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. nu are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată.

- b) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

Înălțimea nivelurilor aferente construcțiilor se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 90069/11.05.2020
ARHITECT-ŞEF

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

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

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

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat în 2018.

3.3.2. SPAȚII VERZI 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 H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT DE RECHIZITARE

Anexă la vizatul nr. 9069/11.06.20

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

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

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi 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 împrejurimilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.

Porțile împrejurimilor 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 împrejurimii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire 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).

4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

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

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

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre 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 15.266,96 mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- L1 – Subzona locuințe individuale;
- L2 - Subzona locuințelor individuale și colective de mici;
- M1 – Subzona mixta preponderant rezidențială;
- ZRL4 – Subzona locuințe colective medii situate în ansambluri preponderant rezidențiale - Se pastrează caracteristicile și indicatorii urbanistici reglementați conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 327/18.12.2016.

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PRIN H.C.L. NR. 190/2011 », în suprafață de 15.266,96 mp., se afla în intravilanul, municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

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

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Constanța, în proximitatea zonei centrale, în cartierul ICIL, la vest de Bd. Alexandru Lapusneanu.

Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă aflându-se într-o zonă de locuire în proces de restructurare, ce se va dezvolta puternic, atât din punct de vedere a locuirii, cât și a funcțiilor complementare.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII - L:

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

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

- L1 - Subzona locuințelor individuale;
- L2 - Subzona locuințelor colective mici și medii cu funcțiuni complementare;

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI PRE NESCIMBARE
 Anexă la avizul nr. 90669/11.06.20
 ARHITECT ȘEF

5.1.3. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE – M1 - Subzona mixta preponderant rezidentiala:

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. Totodată, zona mixtă vine în completarea vecinătăților ce prezintă predominant funcțiunea de locuire individuală/ colectivă, conturează puternic punctele de concentrare a locuitorilor.

5.1.4 GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI DE LOCUIRE – ZRL4 – Subzona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderant rezidentiale:

Se păstrează caracteristicile și indicatorii urbanistici reglementați conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018.

Documentația de față nu afectează construcțiile existente (bloc L111 și P.T. 59), dar vine în întâmpinarea cerințelor și a prevederilor actuale, reglementând exclusiv spațiul neconstruit din cadrul UTR-ului și a garajelor existente prin realizarea unui parcare amenajate și a spațiilor verzi aferente, conform planșei de mobilare a prezentei documentații.

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

5.2.1.1 Utilizare funcțională – L – Zona dedicată locuirii

L1- Subzona locuințelor individuale:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și anexe gospodărești;
- amenajări aferente locuințelor individuale: căi de acces carosabile și private, parcaje la sol/subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii; spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- comerț cu amănuntul la parterul construcțiilor.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- depozitare produse fără nocivitate ce nu creează riscuri pentru sănătate sau disconfortul populației prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. și care nu impun distanțe și zone de protecție, conform OMS 119/2014;
- se admit profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale în proporție de 25%.

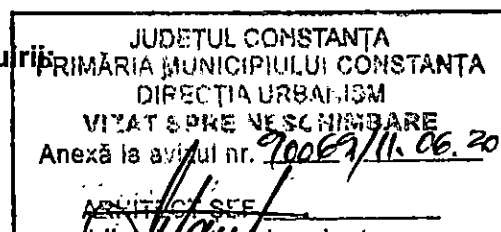
UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu program prelungit după ora 22.00 și care produc poluare;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost menționate la *UTILIZĂRI ADMISE* și *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI*.

L2- Subzona locuințelor colective mici și medii cu funcțiuni complementare:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe colective mici (max. P+2E) și medii (max. P+4E, în cadrul prezentei documentații sunt reglementate locuințele colective medii având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă/atic, de la CTA);



- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- birouri și sau servicii în clădiri dedicate;
- comerț cu amănuntul în clădiri dedicate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

- depozitare produse fără nocivitate ce nu creează riscuri pentru sănătate sau disconfortul populației prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. și care nu impun distanțe și zone de protecție, conform OMS 119/2014;
- se admite realizarea spațiilor comerciale pe întreaga arie construită a parterului clădirilor de locuit;
- se admite realizare birourilor și/sau a serviciilor pe întreaga arie construită a parterului clădirilor de locuit;
- se admit profesii libere (avocatura, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale în proporție de 25% din A.D.C..

UTILIZARI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu program prelungit după ora 22.00 și care produc poluare;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost menționate la **UTILIZĂRI ADMISE** și **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**.

5.2.1.2 Utilizare funcțională – M1 - Subzona mixta preponderent rezidențiala:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe colective mici (max. P+2E) și medii (max. P+4E, în cadrul prezentei documentații sunt reglementate locuințele colective medii având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă/atic, de la CTA);
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- servicii administrative și dotări de interes local (sedii, grădinițe etc.);
- comerț cu amănuntul și servicii de alimentație publică în clădiri destinate;
- birouri și/sau servicii în clădiri destinate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- se admit profesii libere (avocatura, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale în proporție de 25% din A.D.C.;
- se admite realizarea spațiilor comerciale pe întreaga arie construită a parterului clădirilor de locuit;
- se admite realizare birourilor și/sau a serviciilor pe întreaga arie construită a parterului clădirilor de locuit.

UTILIZARI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost menționate la **UTILIZĂRI ADMISE** și **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
50069 / 01.06.20
ARHITECT ȘEF

5.2.1.3 Utilizare funcțională – ZRL4 – Subzonă locuințe colective medii (P+3-4^E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale:

UTILIZĂRI ADMISE:

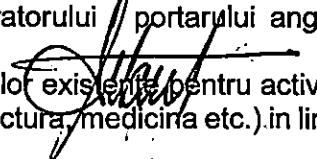
- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de P.U.Z. și regulament aferent aprobate.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitare materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace surgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora ;
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni.


 JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI PE NESCIMBARE
 Anexă la avizul nr. 90069 / 01.06.20
 ARHITECT ȘEF

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), atunci când sunt solicitate modificări ale regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform art. 32, alin (5), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Divizarea unui teren în mai mult de trei loturi implică realizarea unei documentații de tip P.U.Z. în baza legislației în vigoare.

Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) este posibilă atunci când se modifică accesul carosabil și/sau pietonal pe lot, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, reglementarea spațiilor publice, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b), Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

*** Conform avizului nr. 4792 din 24.10.2019, emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, „Întrucât amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la avizare pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul vizitat din documentația nr. 4792 din 22.10.2019”.**

Prezenta documentație nu are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată și nici intrarea în legalitate.

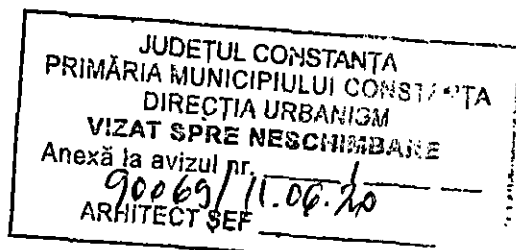
b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În cadrul zonei studiate, reglementate prin documentația actuală de tip P.U.Z. retragerea față de aliniament va fi de minim 1 metru.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- o retragerea construcțiilor față de aliniament va ține cont de coerența și caracterul fronturilor stradale, ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție pentru alte construcții sau instalații;
- o depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- o retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună, dacă nu există alte condiționări;
- o toate construcțiile vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate pe limita de proprietate, în vederea realizării unui front continuu/coerent;
- o se admite retragerea construcțiilor de la aliniament doar în condițiile în care aceasta este necesară în vederea accesului carosabil pe lot și nu se depreciază caracterul fondului construit la stradă, din punct de vedere estetic și funcțional de la nivel pietonal.



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

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

- o distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La care se adaugă următoarele prevederi:

L1, L2, M1:

- retragerile față de limitele laterale și posterioare de proprietate, pentru construcțiile realizate în regim izolat și/sau cuplat, vor fi egale cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai mici de 3 metri;
- în cazul în care în urma studiului de însoțire (verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură, atestată) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la mai puțin de 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3 metri;
- în vederea realizării unui front stradal și a unei imagini urbane unitare și echilibrată se recomandă alipirea etajelor superioare la calcanele libere ale construcțiilor învecinate, cu mențiunea încadrării în C.U.T.-ul maxim admis pentru fiecare zonă de reglementare, conform prezentului P.U.Z.;
- se admite construirea pe limita de proprietate, în cazul în care terenurile învecinate prezintă calcane lăsate libere, în stare bună, pentru acoperirea acestora și crearea unei imagini urbane unitare dintr-o circulație publică (construcții înșiruite/ cuplate);
- se admite depășirea edificabilului pentru realizarea balcoanelor și a bovindourilor cu condiția ca acestea să asigure o distanță de 3,00 m pe verticală de la cota terenului.

ZRL4:

- nu este cazul.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1, L2, M1:

- între fațadele pe care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi minimum egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 metri;

ZRL4:

- nu este cazul.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 90069 / 11.06.20
ARHITECT ȘEF

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

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

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor se va încadra în înălțimea specifică fiecărui UTR în parte, măsurată de la cota terenului amenajat.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

- pentru zona casei, scării și liftului;
- pentru echipamente, totări 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;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Înălțimea nivelurilor aferente construcțiilor se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

Pentru fiecare zonă de reglementare se vor respecta următoarele prevederi, coroborat cu planșa de reglementări:

- **L1 – Subzonă locuințe individuale:**

- **Regim maxim de înălțime:**

P+2E (13,00 metri);

- **L2 – Subzonă locuințe colective mici și medii cu funcțiuni complementare:**

- **Regim maxim de înălțime:**

D+P+3/4E (15,00-18,00 metri);

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 1
 30069/99.06.20
 ARHITECT ȘEF

- M1 – Subzonă mixtă preponderent rezidențială:
- Regim maxim de înălțime:
D+P+3/4E (15,00-18,00 metri);
- ZRL4 - Subzonă locuințe colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale:
- Regim maxim de înălțime:
P+4E (15,00 metri).

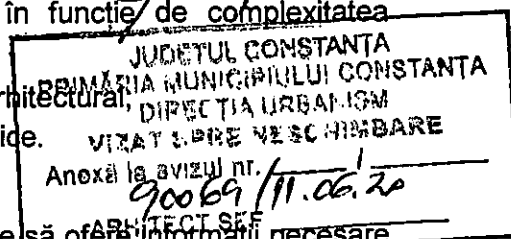
5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

La faza D.T.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

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

5.2.7. 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;
- Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- 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 rețelilor edilitare subterane. Pe traseele rețelilor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

- b) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelilor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare.

Conform **avizului nr. 240824257 din 06.11.2018 emis de e-Distributie Dobrogea, reobținut prin avizul nr. 285039466 din 06.11.2019:** „*amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA. Se va asigura o distanță minimă de cca. 2 m față de LEA existente pentru toate utilajele folosite în zona de șantier supusă prezentului aviz de amplasament.*”

Conform **avizului nr. B19228/09.11.2018 emis de R.A.D.E.T. Constanța:** „furnizorul de energie termică are dreptul de servitute asupra rețelilor termice, R.A.D.E.T. Constanța va emite avizul favorabil pentru construirea obiectivului menționat cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- înainte de începerea lucrărilor cu 48 de ore, aveți obligația să solicitați asistență tehnică din partea R.A.D.E.T. Constanța, pentru evitarea eventualelor necorespunțări între situația din teren cu planurile de situație prezentate de dvs. pentru a se evita deteriorarea accidentală a rețelei de termoficare;
- pentru evitarea situațiilor neprevăzute se vor executa sonde. În cazul în care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care R.A.D.E.T. Constanța nu a avut cunoștință, la emiterea acestui aviz, se va anunța imediat Biroul Tehnic-Investiții al R.A.D.E.T. Constanța;
- În cazul deteriorării rețelilor termice existente, aflate pe amplasamentul menționat, aveți obligația să le repuneți în starea lor anterioară pe cheltuiala proprie și sub supravegherea reprezentanților R.A.D.E.T. Constanța.”

Conform **avizului nr. 901/18056 din 17.12.2018 emis de RAJA Constanța:** „Pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există un branșament de apă executat din conducta de distribuție apă Dn. 150mm OL existentă pe str. Poporului.”

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI REȘIBILITAT
 Anexă la avizul nr. _____
 90069/11.06.20
 ARHITECT ȘEF _____

Pe amplasamentul studiat (conform avizului de oportunitate) există conducte de distribuție apă, colectoare menajere, și pluviale, branșamente de apă, racorduri de canalizare menajeră (conform planului de situație anexat).

Pe str. Poporului există conducte de distribuție apă Dn. 150mm OL, Dn. 300mm Azb, colectorul menajer Dn. 250mm B (H-150 m).

Pe str. I.L. Caragiale există conducta magistrală de apă Dn. 500mm OL, conducta de distribuție apă Dn. 300mm OL, colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG.

Pe str. Fulgerului există conducta magistrală DN.800mm OL, conducta de distribuție apă Dn. 160mm PEHD, colectorul menajer Dn. 250mm AZB.

Presiunea apei din zonă este de 1,8 atm.

...pentru o poziționare cât mai exactă a traseelor conductelor de apă și canalizare existente în zona studiată, în fazele de proiectare următoare PUZ-ului, respectiv obținerea autorizației de construire, aveți obligația executării de sondaje în prezența reprezentanților R.A.J.A. SA."

Conform avizului nr. 313.216.389 din 24.10.2018 emis de DistrigazSud Rețele S.R.L., reobținut prin avizul nr. 314.488.743 din 29.10.2019: zona studiată este deservită de rețele de distribuție a gazeor naturale, iar amplasamentul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. nu afectează rețelele existente.

Conform avizului nr. 1833 din noiembrie 2018, emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., reobținut prin avizul nr. 1979 din 29.10.2019: în zona studiată există pozate cabluri Tc. în proprietatea TELEKOM S.A.. „Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu și manual, în prezența delegaților TELEKOM. În zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc. subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativul tehnic în vigoare.”

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- Împrejurări 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 împrejurărilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.
- Porțile împrejurărilor 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 împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurare 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).

5.3. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L1:
- P.O.T. maxim admis = 50%;
- L2:
- P.O.T. maxim admis = 60%;
- M1:
- P.O.T. maxim admis = 80%;
- ZRL4:
- P.O.T. maxim admis = 30%;

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

- L1:
- C.U.T. maxim admis = 2.00 mp. A.D.C./ mp. teren;
- L2:
- C.U.T. maxim admis = 2.00 mp. A.D.C./ mp. teren;
- M1:
- C.U.T. maxim admis = 3.00 mp. A.D.C./ mp. teren.
- ZRL4:
- C.U.T. maxim admis = 1.50 mp. A.D.C./ mp. teren.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESUSCINBARE
Anexă la avizul nr. 30069/41.06.20
ARHITECT ȘEF

6. CONCLUZII

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare a zonei.

Întocmit,
Urb. Bianca Raluca NEDEA



Verificat,
ALEXANDRU BĂJENARU