



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Crișului, str. Rieni, str. Crișul Alb și str. Șipot,
inițiator Haliț Gheorghe

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 20.06. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 89282/10.06.2020, 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. 94819/18.06.2020, precum și avizul nr. 89260/10.06.2020 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. 146382/22.08.2019 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. Crișului, str. Rieni, str. Crișul Alb și str. Șipot, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în str. Crișului, sola 70, parcela A 656/26, în suprafață de 9500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203465, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Haliț Gheorghe căsătorit cu Haliț Lenuta conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 261/19.08.2009 la Societatea profesională notarială Ghimpețeanu Alina și Dragomir Laura.

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 Haliț Gheorghe, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în

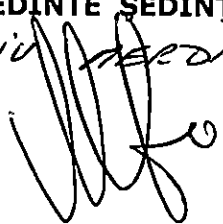
construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

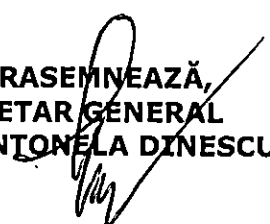
16 pentru, - împotrivă, 10 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

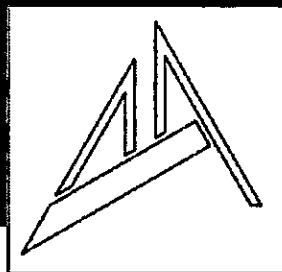
Liviu Nedelcu


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**



CONSTANȚA

NR. 208/130-06 2020



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

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

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

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 89260/10.06.2020
ARHITECT ȘEF

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

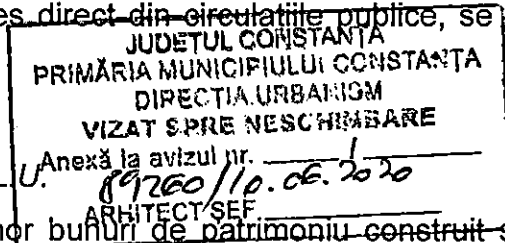
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea 114/1996 – Legea locuinței
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de străzile Crișului, Șipot, Crișul Alb, Rieni. Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.. În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.



D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

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

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

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

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

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

Demisolul – este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui. Nu se vor permite demisoluri cu înălțimea supratereană mai mare de 1.5 metri.

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

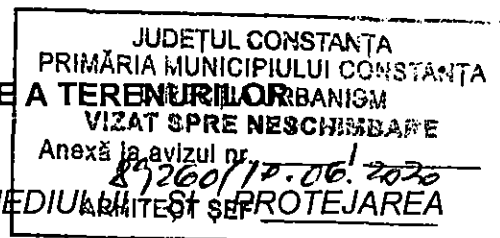
Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

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

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii și Identității Naționale.

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



**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

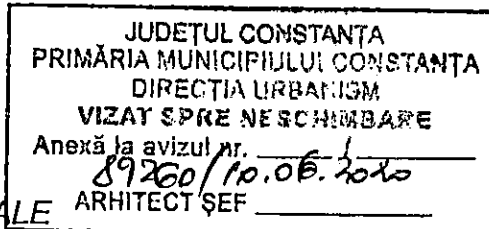
B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ



UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **UTR 4** – zonă cu funcțiuni mixte existente (locuințe, dotări de cartier și de zonă de locuit, servicii, comerț, activități nenocive, agrement, sport) - P+1+3;
- **L** – zonă aferentă locuințelor P+2, cu funcțiuni complementare;
- **M** – zonă cu funcțiuni mixte (locuințe, dotări de cartier și de zonă de locuit, servicii, comerț, activități nenocive, agrement, sport) - P+4;
- **C** – zonă de culte;
- circulații carosabile;
- circulații pietonale.

Prezentul R.L.U. reglementează zonele **L**, **M** și **C**, iar celelalte vor păstra reglementările astfel:

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

- pentru UTR 4 se vor păstra reglementările aprobate, completate în lipsa lor, cu cele prevăzute de P.U.G.
- circulațiile carosabile și pietonale – se vor menține cele din P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- spații administrative și financiar-bancare: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;
- sănătate – centre de tratament, centre de recuperare medicală, farmacii, cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- locuire: locuințe individuale, colective sau semicolective.

L

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective mici (maximum 4 unități locative)
- comerț de proximitate
- birouri pentru activități liberale
- cabinete medicale individuale

Notă: numărul maxim de unități locative pe parcelă se va calcula cu relația:

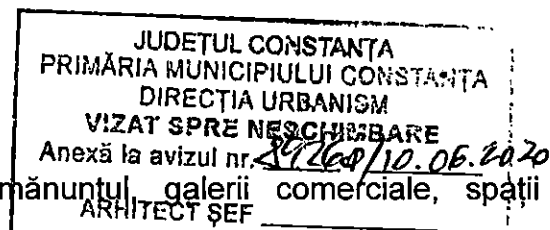
$$N = S / 100 , \text{ unde } S = \text{aria parcelei, se va rotunji în plus}$$

C

- funcțiune principală: clădiri de cult, anexe funcționale
- servicii sociale: club pensionari, cantină
- locuire: casa parohială, adăposturi pentru persoane defavorizate
- comerț specific funcțiunii principale

UTR 4

- locuire
- dotări de cartier și zonă de locuit
- prestări servicii



**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

- comerț
- activități nenocive
- agrement, sport

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M, L, C, UTR 4

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;

M

- se admite depozitarea de mărfuri pe platforme exterioare, cu condiția ca acestea să fie separate de circulațiile publice prin spații verzi plantate cu arbori și arbuști de minimum 2.0 metri lățime sau prin garduri vii de minimum 1.8m înălțime

L

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz;
- funcțiunile complementare locuirii se vor amplasa la parterul clădirilor de locuit.

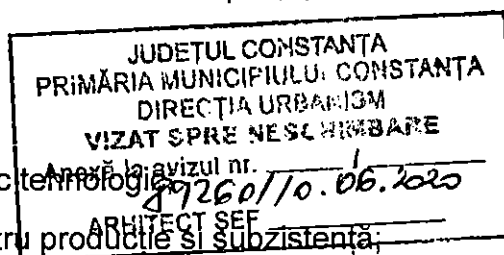
Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

M, L, C, UTR 4

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

L

- construcții provizorii de orice natură;



**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 89260/10.06.2020
ARHITECT ȘEF _____

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

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitude. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Sunt permise dezmembrări și comasări de terenuri în condițiile legii. Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile următoare, raportate la funcțiunile permise:

Nr. crt.	Funcțiune	Suprafața minimă a parcelei (mp)	Deschiderea minimă la stradă sau drum de servitude (m)
1	Locuințe individuale	150	8.0
2	Locuințe semicolective și colective cu 2-10 unități locative	300	10.0
3	Locuințe colective și semicolective cu peste 10 unități locative	600	15.0
4	Funcțiuni de sănătate, comerț de proximitate	cf. normelor specifice	8.0
5	Comerț, alimentație publică	800	20.0
6	echipamente edilitare, bransamente utilități	nelimitat	nelimitat

Se admit abateri de 10%.

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

L, M, C, UTR 4

- se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- regimul de construire raportat la lățimea terenurilor este stabilit astfel:
 - regim de construire continuu - pentru parcele de min. 6.0m lățime la stradă
 - regim de construire discontinuu - pentru parcele de minimum 8.0m la stradă

L, M

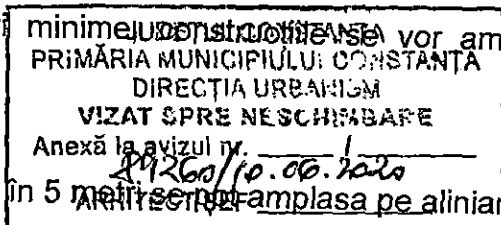
- construcțiile cu înălțimea până în 5 metri se pot amplasa pe aliniament;
- construcțiile cu înălțimea peste 5 metri se vor retrage cu minim 3 metri de la aliniament;

C

- nu sunt restricții de retrageri minime; construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcționale;

UTR 4

- construcțiile cu înălțimea până în 5 metri se vor amplasa pe aliniament;
- construcțiile cu înălțimea peste 5 metri se vor retrage cu minim 3 metri de la aliniament;
- excepție față de celele alinate la str.Dobrinești, pentru care construcțiile se vor retrage de la aliniamentul propus cu minimum jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 5.0m



Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M

Construcțiile ce depășesc înălțimea supratcrană de 9.0 metri sau D+P+2E se vor retrage cu minimum 6.0 metri față de aceste limite, sau se vor amplasa pe limita de proprietate.

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

M, L, C

Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor dispune respectând codul civil și legislația în vigoare referitoare la cerințele de calitate ale construcțiilor.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din O.M.S. 119 /2014 și normelor specifice.

Disponerea construcțiilor anexe (garaje, bucătării de vară, depozite de grădină, pergole, chioșcuri de grădină, etc.) pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea la cornișă/atic de 3,0 metri.

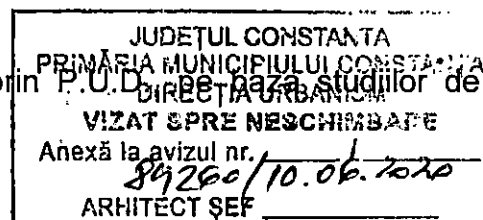
Calcanele rămase vizibile din spațiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată arhitectural, fără calcan.

UTR 4

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va stabili prin P.U.D., pe baza studiilor de însorire raportate la funcțiunile propuse



Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M, L, C

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la autorizare un studiu de însorire.

UTR 4

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va stabili prin P.U.D., pe baza studiilor de însorire raportate la funcțiunile propuse și vecinătăți.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

M, L, C, UTR 4

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

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M, L, C, UTR 4

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

În cazul în care pe un teren cu construcție existentă care se menține nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **500 metri** de accesul principal în clădire.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. 28/2017.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

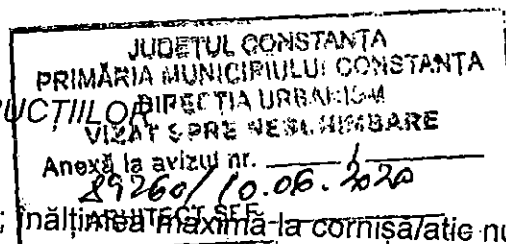
M

– Rh max = P+4E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 20 de metri de la cota finisajului trotuarului.

L

– Rh max = P+2E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 13 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

C



**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

– Rh max = P+1E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 9 de metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă, cu excepția accentelor de înălțime necesare programului arhitectural.

UTR 4

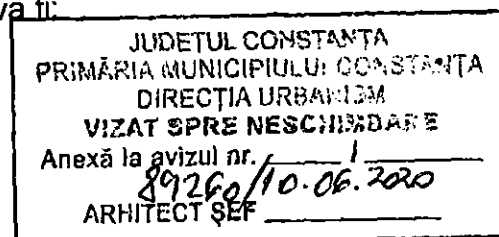
– Rh max = P+3E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 16 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

M, L, C, UTR 4

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

Regimul maxim de înălțime al nivelurilor construite va fi:

- demisol = între 0 și 1.5m
- parter = între 2.7m și 4.5m
- etaje = între 2.7m și 3.5m
- mansardă sau atic = între 0 și 2.7m



- valorile vor fi alese astfel încât suma lor să nu depășească înălțimea la cornișă/atic stabilită pentru fiecare zonă de reglementare, măsurată de la cota trotuarului.

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

M, L, C, UTR 4

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală;

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității la nivelul percepției pietonale, prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină puternică sau intermitentă de noapte, care să deranjeze locuitorii din vecinătate.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminti asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcuri/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte. Pentru parcuri se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală, precum și îmbrăcăminti asfaltice.

Conform adresei 21472/03.02.2020 a Primăriei Municipiului Constanța, la faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde ~~pieșe scrise și desenate~~ cu următorul conținut:

- ~~pieșe scrise:~~

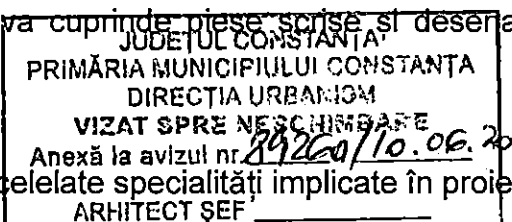
- ~~memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:~~

- ☐ ~~exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;~~
- ☐ ~~descrierea modului de implementare a soluției tehnice~~

- ~~pieșe 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)~~



**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

↪ 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 Constanța.

**Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
M, L, C, UTR 4**

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 89260/10.06.2020
ARHITECT ȘEF

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea buranelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

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

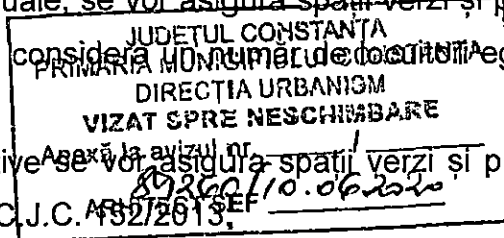
M, L, C, UTR 4

Se respectă reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime, a jardinierelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale, se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru balcon, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate pe minim 30% din suprafața lotului, conform H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbenă), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..



**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

M, L, C, UTR 4

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuarele publice și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi înalte de **2,5** metri față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

Art.15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI P.O.T.

L

P.O.T. maxim = 50%

M

P.O.T. maxim = 75%

C

P.O.T. maxim = 40%

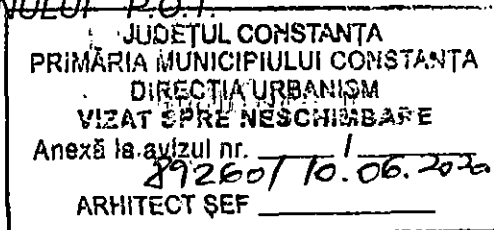
UTR 4

P.O.T. maxim = 40% pentru zone predominant rezidențiale
75% pentru funcțiuni publice

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial.

Notă:

a) cf. P.U.G. aprobat parcelele se află în zona de reglementare ZRCM2 având:



**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DELIMITAT DE
STRĂZILE CRIȘULUI, ȘIPOT, CRIȘUL ALB ȘI RIENI**

P.O.T. maxim = 85% cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC.

b) cf, P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 286/2006

P.O.T. maxim = 40% pentru zone predominant rezidențiale
75% pentru funcțiuni predominant publice

Art.16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

L

C.U.T. maxim = 3.0

M

C.U.T. maxim = 3,6

C

C.U.T. maxim = 1,0

UTR 4

C.U.T. maxim = 1.9 pentru zone predominant rezidențiale
3.0 pentru funcțiuni predominant publice

L, M, C, UTR 4

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial.

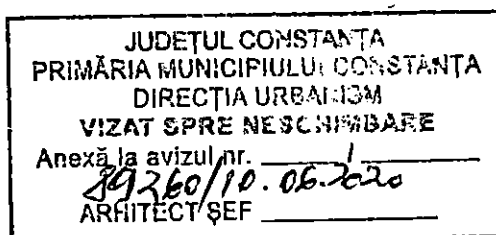
Notă:

a) cf. P.U.G. aprobat, parcelele se află în zona de reglementare ZRCM2 având:

C.U.T. maxim = 3

b) cf, P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 286/2006

C.U.T. - nespecificat



Elaborat: arh. Ignis Duvagi

