



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia,
al. Salamina și bd. Mamaia,
inițiator SC Gamaro Construct SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.04 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 229486/26.11.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 242333/13.12.2019, precum și avizul nr. 229485/26.11.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/200, emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice;

Văzând avizul de oportunitate nr. 65923/08.06.2017 al Direcției urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia, al. Salamina și bd. Mamaia, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 564 Lot 2, lot 1/1/1, lot 2/1, lot 3/1/2 în suprafață de 3088 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246627, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Gamaro Construct SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1216/25.04.2017 la Birou individual notarial Chivu Nicolae Bogdan.

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 Gamaro Construct SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța,

Construct SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

14 pentru, — împotriva, 11 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

TEODOR PATRICHU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 36 / 30.01 2020

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU ELABORARE PUZ BDUL. MAMAIA, NR. 564 ,
MUN CONSTANTA, JUD. CONSTANTA**

**BENEFICIAR : S.C. GAMARO CONSTRUCT S.R.L.
INVESTITOR: S.C. GAMARO CONSTRUCT S.R.L.**

IULIE 2017

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

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

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

- Capitolul 4 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
Capitolul 5 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Capitolul 6 - Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii
Capitolul 7 - Reguli privitoare la echiparea edilitară
Capitolul 8 - Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor
Capitolul 9 - Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejmuiri

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Lista unităților și subunităților funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

○ GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

○ SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

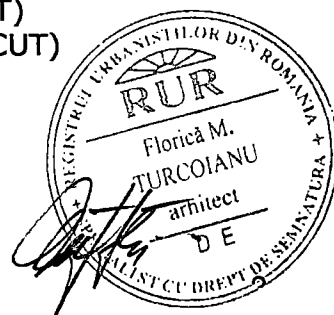
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESECHISARE
Anexă la avizul nr.
229485/126.19.2015.
ARHITECT ȘEF

○ SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

○ SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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



CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de nord a intravilanului municipiului Constanța.

1.2.Regulamentul local de urbanism aferent documentației avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. Prezenta documentație de urbanism nu își propune schimbarea regimului juridical al terenurilor.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare

- 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

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- OUG nr. 195/2005, actualizată, privind protecția mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 - Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"

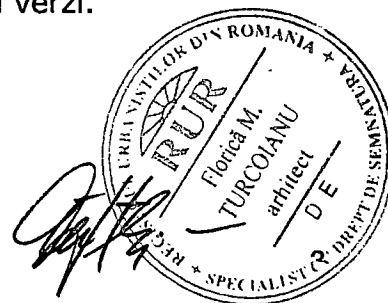
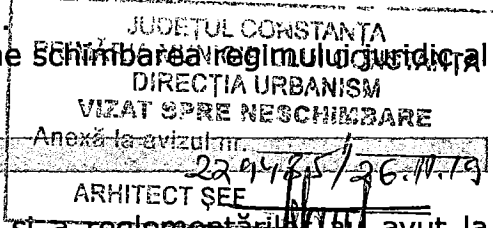
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța.

- HCJ 152/2013 - Reglementarea suprafețelor minime de spații verzi.



CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

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

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REVERȘIT
Anexă la avizul nr. 229485/24.10.19
ARHITECT ȘEF

PARTEA II

REGULUI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. 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.

4.2. Amplasarea panourilor 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 Legea 185/ 2013

CAPITOLUL 5 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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



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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, dedeservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

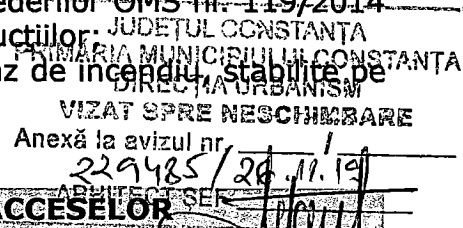
În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

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

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform plan reglementari U03 și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.



CAPITOLUL 6 – REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

6.1. Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor destinate stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2. **Accese pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției, cât și pentru persoanele cu dizabilități fizice.

CAPITOLUL 7 – REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

7.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

7.1.1. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

7.1.2. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare 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.



7.1.3. Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

7.1.4. Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. 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.

7.2. Realizarea de rețele edilitare.

7.2.1. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul 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 edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

7.2.2. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție acurentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

7.2.3. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, 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.

CAPITOLUL 8 - REGULI PRIVITOARE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REVERȘIT
Anexă la avizul nr. 2297/51/26.11.19
ARHITECT ȘI
PROIECTANT

8.1. Forma și dimensiunile terenului

8.1.1. În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, **parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 10 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

8.1.2. Pentru parcelările existente, pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de modificare a funcțiunii existente cu următoarele funcțiuni admise: funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente colective, amenajări ale spațiilor publice/semipublice/private, funcțiuni conexe activităților turistice, comerț, servicii, alimentație publică, birouri administrative, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

8.2. Înălțimea construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament, H_{max}: 40m față de cota terenului amenajat C.T.A., cu posibile accente de înălțime H_{max} 65m.

8.3. 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. Este interzisă acoperirea cu sarpanta.

CAPITOLUL 9 – REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 22948/26.11.19
HCL 113/2015

9.1. Parcaje.

9.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii.

9.1.2. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- locuințe individuale – 1 loc de parcare / locuință unifamilială
- locuințe colective - 1 loc de parcare/apartament cu suprafata max. 100 mp,
- 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 150 mp,
- 3 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 200 mp
- birouri - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- comerț - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

9.2. Spații verzi și plantate. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate ce trebuie asigurate la nivelul zonelor de reglementare, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

9.3. Împrejmuiri. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

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

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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



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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 171804 mp, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

ZR1: UTR 34 ZONA DE REGLEMENTARE (CONFORM PUZ MAMAIA) - FUNCTIUNI PT. TURISM, APARTAMENTE DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE/SEMIPUBLICE/PRIVATE CU REGIM DE INALTIME P+5E + 6E retr. +7E retr. +8E retras

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Vecinătățile sunt reprezentate de zone de locuințe colective și zone mixte cu caracter preponderent de servicii. Zona este în continuă dezvoltare și reprezintă un potențial major de dezvoltare la nivelul municipiului Constanta.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat la adresa

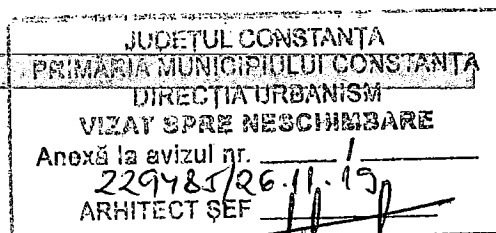
BULEVARDUL MAMAIA, NR.564 , mun .CONSTANTA, judetul CONSTANTA în suprafață totală de **3088mp**, identificat prin **nr. cad. 246627**

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

ZR1

- funcțiuni pentru turism;
- apartamente de vacanță - locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii, dimensionate corespunzător astfel încât să asigure posibilități de amplasare a mobilierului necesar, condiții optime de circulație pentru utilizatori și o desfășurare normală a activităților de recreere.
- locuințe permanente colective
- amenajări ale spațiilor publice/semipublice/private
- funcțiuni conexe activităților turistice- comerțul cu amănuntul de tip alimentar și nealimentar, servicii profesionale precum agenție de turism, publicitate, salon estetică, întreținere corporală, servicii profesionale (cabinet, birou notarial, avocatură, contabilitate, arhitectură), funcțiuni sportive (teren tenis, fotbal, minigolf, volei etc.)
- comerț, servicii, alimentație publică
- birouri administrative



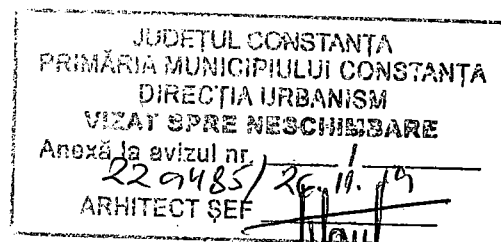
Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- construcții provizorii

Articolul 3 - Utilizări interzise

ZR1

- se interzic următoarele categorii de activități:
- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a 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 scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuitorii; se va stabili de către CLMC o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim 1 an de la data aprobării RLUMC) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect parcelarea terenurilor.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retrageri minime impuse conform plan reglementari propus.

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

ZR1:

- posibilitatea amplasării construcțiilor pe limita de proprietate în cazul în care pe fațada respectivă nu există goluri de ferestre. În acest caz nu este nevoie de acordul notarial în scris al vecinului.

Articolul 7 - Circulații și accese

Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției, cât și pentru persoanele cu dezabilități fizice.

Articolul 8 - Staționarea autovehiculelor

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- locuințe individuale – 1 loc de parcare / locuință unifamilială
- locuințe colective - 1 loc de parcare/apartament cu suprafata max. 100 mp,
- 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 150 mp,
- 3 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 200 mp
- birouri - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- comerț - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Articolul 9 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

ZR1 H_{maxim} admisibil este $P+5E +6E \text{ retr.} + 7E \text{ retr.} +8E \text{ retras}$ (33m față de CTA)

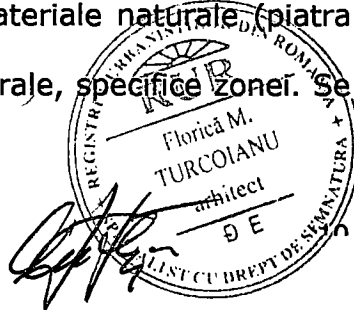
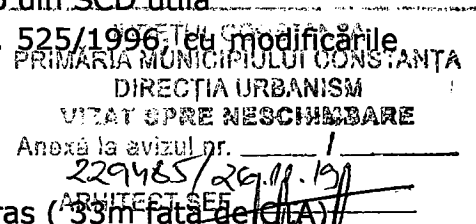
Înălțimea maximă în metri se calculează de CTA în funcție de destinația clădirii, înălțimea maximă admisă este de maxim 65m pentru accentele de înălțime.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit (condițiile de fundare sunt optime, sau terenul de fundare este îmbunătățit), este admisă realizarea de subsoluri sau pentru accentele de înălțime (65 m). Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Articolul 10 - Aspectul exterior al clădirilor

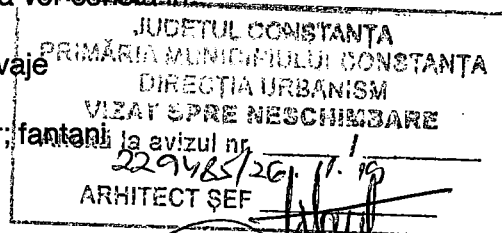
Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.3. *Aspectul exterior al construcțiilor*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise



- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă. Acestea vor consta în:

- Mobilierul de odihnă; banchete
- Delimitare urbană, ampe de acces; borduri închideri; pavaje
- Stalpi pentru iluminat; iluminat stradal; aplice; spoturi
- Apa și gradina jardiniere; grilaje pentru protecția arborilor; fântani
- Comunicare signalectică;
- Servicii publice; refugii pentru călători
- Mobilier pentru locuri de joacă pentru copii
- Elemente de comerț stradal; chioscuri pentru flori și presă, tonete de înghețată și băuturi racoritoare
- Cosuri de gunoi



Amplasarea panourilor 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 Legea 185/2013

- Iluminatul arhitectural exterior al clădirilor:

La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

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

- 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)

- 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 luminoase 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.

Articolul 11 - Condiții de echipare edilitară

Pentru toate zonele de reglementare se impun prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 7. Reguli privitoare la echiparea edilitară*.

Articolul 12 - Spații libere și spații plantate

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 10.2. Spații verzi*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:



- 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 care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare 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.

Articolul 13 – Împrejmuiri

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

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

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

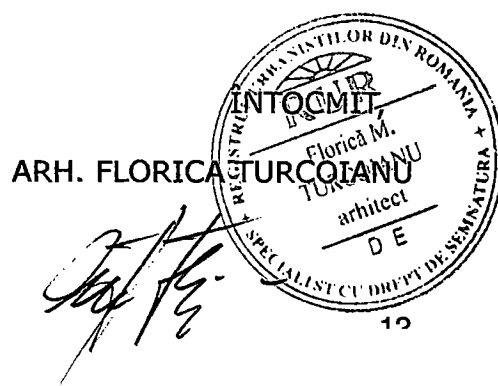
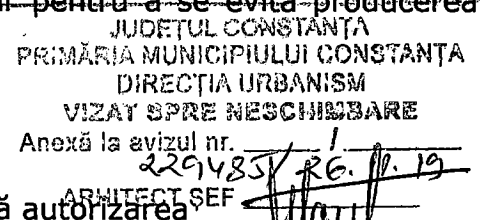
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ZR1 POT maxim = 40 - 70%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZR1 CUT maxim = 4



PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse prin

ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR
URBANISTICE PENTRU TERENUL SITUAT, BD_UL MAMAIA NR. 564
- CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

Investitor : s.c. GAMARO CONSTRUCT srl

Dupa aprobarea fazei P.U.Z. investitorul va demara procedurile de realizare a
investitiei

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

VIETAT CERE MEDOCIMIDARE

Anexa la avizul nr.

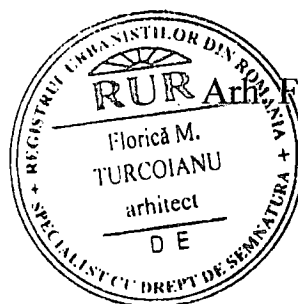
229485/29.11.19

ARHITECT

Responsabil

Lucrare	Perioada estimata de executie	
Intocmire releveuri pentru corpuri de cladiri si retele de utilitati existente	01/2020 -02/2020	Proprietarii parcelelor
Obtine certificatul de urbanism	02/2020- 03/2020	Proprietarii parcelelor
Intocmirea proiectelor de executie	03/2020- 05/2020	Proprietarii parcelelor
Executarea tramei stradale noi proapse in puz pe terenurile proprietate privata a beneficiarului	05/2020- 07/2020	Proprietarii parcelelor
Executarea infrastructuri cladirilor si utilitatilor	07/2020- 09/2020	Proprietarii parcelelor
Construirea edificatului conform aut. de construire aprobata	09/2020- 11/2020	Proprietarii parcelelor
Reamenajarea incintei cu locuri de parcare, zone verzi, imprejmui si mobilier urban aprobate in proiect	11/2020- 12/2020	Proprietarii parcelelor
Receptia si punerea in functiune a obiectivelor	12/2020	Proprietarii parcelelor

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.



intocmit,
F. TURCOIANU