ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, incintă Mc Drive, str. Chiliei, str. Panait Cerna, limite cadastrale, str. Primăverii, str. Soveja și limite cadastrale, incluzând incinta Complexului de stiințe ale naturii, Parcul Copiilor și Complexul sportiv Farul, inițiator societatea Cambela Prod SRL

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 29.01. 2026.

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 29/29.01.2026
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 14937/22.01.2026, în calitatea sa de inițiator;
- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadul Direcţiei generale urbanism și patrimoniu nr. 14951/22.01.2026
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27^1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății Cambela Prod SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 35265/19.02.2024, completată cu adresele nr. 169915/03.09.2024, nr. 200922/18.10.2024, nr. 47374/03.03.2025 , 112234/22.05.2025, nr. 200331/04.09.2025 și nr. 254346/06.11.2025;

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.

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, incintă Mc Drive, str. Chiliei, str. Panait Cerna, limite cadastrale, str.

Primăverii, str. Soveja și limite cadastrale, incluzând incinta Complexului de stiințe ale naturii, Parcul Copiilor și Complexul sportiv Farul, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, conform certificatului de urbanism nr. 1292/2023, situate în intravilanul municipiului Constanța sunt proprietatea societății Cambela Prod SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1700/12.09.2023 la Biroul individual notarial Grosu George, după cum urmează:

- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 1, în suprafață de 6.784 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230240, înscris în cartea funciară nr. 230240 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 2, în suprafață de 6.014 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230241, înscris în cartea funciară nr. 230241 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 3, în suprafață de 4.888 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230242, înscris în cartea funciară nr. 230242 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 4 - LOTUL 2, în suprafață de 3.438 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 259941, înscris în cartea funciară nr. 259941 a UAT municipiul Constanța rezultat din dezmembrarea terenului identificat cu nr. cadastral 230243, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 220/08.02.2024 la Biroul individual notarial Grosu George;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 5, în suprafață de 10.943 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230244, înscris în cartea funciară nr. 230244 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 6, în suprafață de 5.687 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230245, înscris în cartea funciară nr. 230245 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 7, în suprafață de 5.040 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230246, înscris în cartea funciară nr. 230246 a UAT municipiul Constanța.

Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, conform certificatului de urbanism nr. 197/2023, situate în intravilanul municipiului Constanța, sunt proprietatea societății Cambela Prod SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1950 / 17.10.2023 la Biroul individual notarial Grosu George, după cum urmează;

- teren în suprafață de 40.088 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 258190, înscris în cartea funciară nr. 258190 a UAT municipiul Constanța;
- teren în suprafață de 731 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 241958, înscris în cartea funciară nr. 241958 a UAT municipiul Constanța;
- teren în suprafață de 323 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246392, înscris în cartea funciară nr. 246392 a UAT municipiul Constanța;
- teren în suprafață de 952 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244249, înscris în cartea funciară nr. 244249 a UAT municipiul Constanța.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 din prezenta hotărâre este de 5 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 – Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și

patrimoniu, societății Cambela Prod SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituţiei prefectului - judeţul Constanţa, spre ştiinţă.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
14 pentru, 8 împotrivă, 4 abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
NICOLAE IASCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANŢA

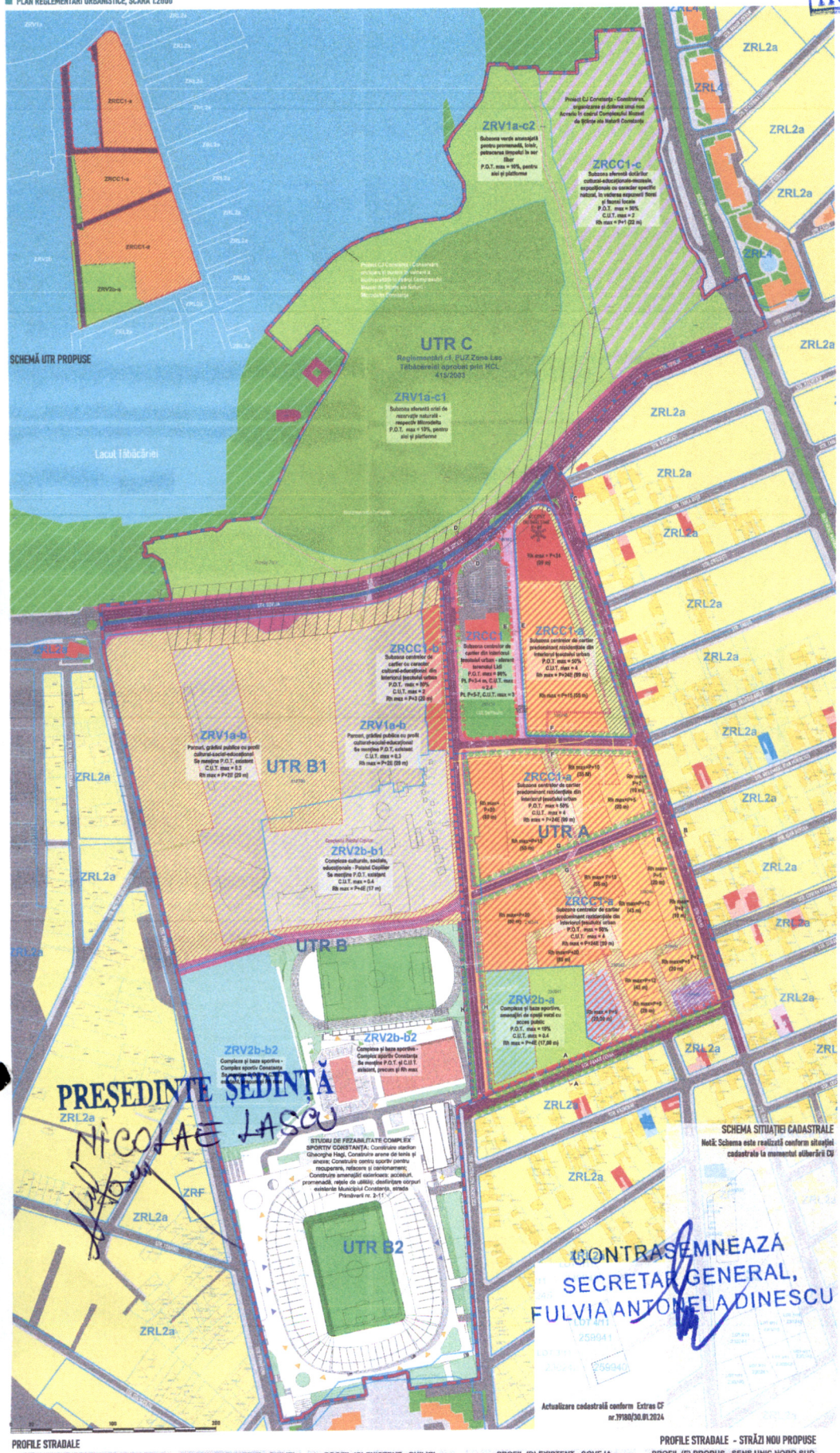
NR. 23 / 29.01. 2026

ANEXĂ LA HCL NR. 23 / 2026

PLAN URBANISTIC ZONAL - STRADA SOVEJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL MIXT - LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE, SCARA 1:2000



SCHEMA SITUAȚIEI CADASTRALE

Notă: Schema este realizată conform situației cadastrale la momentul elaborării CU

Actualizare cadastrală conform Extras CF nr.79180/30.01.2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
NICOLAE IASCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

LEGENDĂ

Limite
- Limita teritoriului ce a generat PUZ
- Teren ce urmează a fi reglementat prin PUZ conform AO / Tema de studiu
- Limite cadastrale
- Limite construcții active (cf. Starea)
- Limită UTR conform PUG Mun. Constanța
- Limită subzonă funcțională propusă
- Limită UTR propus
- Limită proiecte CJCT

Circulații
- Circulații carosabile existente
- Circulații pietonale existente
- Circulații carosabile propuse
- Circulații pietonale propuse
- Circulații de incintă propuse
- Circulații de aprovizionare locală privată propuse
- Piste pentru biciclete propuse
- Trasee pietonale de incintă

Reglementări urbanistice privind teranul ce a generat PUZ
- Zonă mixtă - Locuire și comerț/servicii
- Sănătate, educație, sport, spa, alimentație publică, galerie comercială
- Zone destinate complexelor și bazelor sportive
- Zone verzi amenajate, promenade, lacuri
- Microdelta Constanța
- Amenajări exterioare cu zone pietonale, accesorii și spații plantate
- Culte
- Comerț - servicii
- Servicii și servicii turistice
- Dotări de învățământ și dotări administrative
- Funcțiuni cultural-social-educaționale și de tehnic
- Edificabil - limita maximă de implantare a construcțiilor
- Aliniere
- Pietonal comercial
- Accent de înălțime (H max - 99m)
- Conductă supraterană existentă propusă pentru deviere în axul drumului
- Zonă amplasare supratraversări/subtraversări ale str. Soveja (pasarele/pasaje) - max. 2 traversări

Zonificare la nivelul zonei de studiu

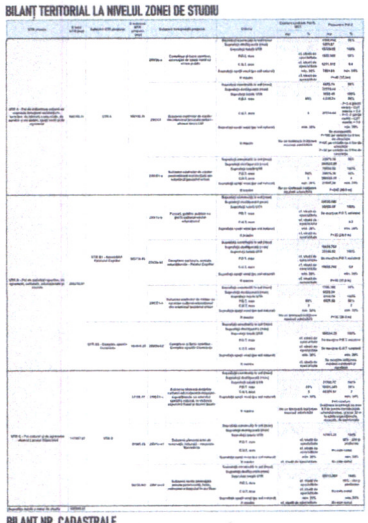
UTR A - Poi de dezvoltare urbană cu cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement
UTR B - Pol de activități sportive, de agrement, culturale și sociale
UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei (Reglementări conform PUZ Zona lacului Tăbăcăriei aprobat prin HCL 415/2003

Existent conform P.U.G. Mun. Constanța

ZRL2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
ZRL4 - subzona locuințelor colective medii cu p+3 - 4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale
ZRV1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și șiruri plantate publice
ZRV2b - Complexe și baze sportive

Zonificare funcțională existentă
- Spații verzi
- Scuaruri și șiruri plantate
- Ape
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Comerț și servicii
- Birouri / administrație
- Culte
- Sănătate
- Cultură
- Sport și agrement
- Teren viran
- Reglementări conform PUZ Zona lacului Tăbăcăriei, aprobat prin HCL 415/2003

BILANȚ TERITORIAL LA NIVELUL ZONEI DE STUDIU



BILANȚ NR. CADASTRALE

Nr Lot	Nr Cadastral	Suprafață	UTR ZRCC1		UTR ZRV2B	
			mp	% mc	mp	% mc
1/11	220240	6,784.00	0.00	0.0%	6,784.00	100.0%
2/11	230241	6,914.00	1,986.49	28.3%	4,326.51	71.7%
3/11	230242	4,888.00	4,888.00	100.0%	0.00	0.0%
4/11	259640	1,000.00	1,000.00	100.0%	0.00	0.0%
	259641	3,438.00	3,438.00	100.0%	0.00	0.0%
5/11	230244	10,843.00	8,390.50	81.00%	2,052.50	19.00%
6/11	230245	5,887.00	5,887.00	100.0%	0.00	0.0%
7/11	230246	5,040.00	5,040.00	100.0%	0.00	0.0%
8/11	244249	952.00	952.00	100.0%	0.00	0.0%
9/11	241988	731.00	731.00	100.0%	0.00	0.0%
10/11	246382	323.00	323.00	100.0%	0.00	0.0%
11/11	258190	40,088.00	37,525.35	93.6%	2,584.67	6.4%
			70,158.32		15,729.68	
Total suprafață		85,888.00	81.69%			18.31%

BILANȚ UTR PROPUSE - zona de studiu

U.T.R.	mp	%
UTR A - Poi de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement	106102.11	22.96%
UTR B - Pol de activități sportive, de agrement, culturale și sociale	208210.97	45.05%
UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei	147887.87	32.00%
Suprafață totală	462200.95	100.00%

BILANȚ UTR A

	EXISTENT CF. PUG		PROPUS	
U.T.R.	mp	%	mp	%
ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban	70158.32	81.69%	70158.32	81.69%
ZRV2b - Complexe și baze sportive	15729.68	18.31%	15729.68	18.31%
Suprafață totală	85888	100.00%	85888	100.00%

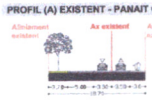
BILANȚ TERITORIAL LA NIVELUL TERENURILOR CE AU GENERAT PUZ

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.: 85888 MP (măsurat) / 85866.45 (măsurători)

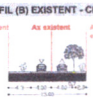
UTR cf PUG	UTR propus	Criteriu	EXISTENT MP	%	PROPUNERE P.U.Z. MP	%
ZRCC1	ZRCC1-a	Suprafață construită la sol (MAX)			34,075.12	50%
		Suprafață desfășurată (max.)			204,450.72	
		Suprafață totală UTR ZRCC1	70,158.32	100%	70,158.32	100%
		P.O.T.		80%	34,075.12	50%
		C.U.T.		5.0	280,600.84	4
		H maxim		Nu se limitează înălțimea maximă admisă	P+34 (99,0 m)	
		Suprafață SPAȚII VERZI		min. 30%	21,047.50	min. 30 %
		din care: Spații verzi pe sol natural		min. 30%	14,031.66	20%
		Spații verzi puse subcol. tereno			7,015.83	10%
		Suprafață circulații și amenajări			14,031.66	20%
		Suprafață construită la sol (MAX)			1,972.97	10%
		Suprafață desfășurată (max.)			6,391.97	
ZRV2b	ZRV2b-a	Suprafață totală UTR	15,729.68	100%	15,729.68	100%
		P.O.T.		cf. studiu de specialitate	1,972.97	10%
		C.U.T.		cf. studiu de specialitate	6,391.97	0.4
		H maxim		cf. studiu de specialitate	P+44 (137,0 m)	
		Suprafață SPAȚII VERZI pe sol natural		min. 30%	7,864.84	min. 50 %
		Suprafață amenajări pietonale/alei și spații de sport			6,391.97	40%
		Suprafață circulații și amenajări			6,391.97	40.00%
TOTAL			85,888.00	100.00%	85,888.00	100.00%

PROFILE STRADALE

PROFIL (A) EXISTENT - PANAIT CERNA



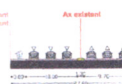
PROFIL (B) EXISTENT - CHILIEI



PROFIL (C) EXISTENT - CHILIEI



PROFIL (D) EXISTENT - SOVEJA

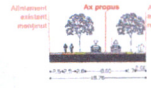


PROFILE STRADALE - STRĂZI NOU PROPUSE

PROFIL (E) PROPUS - SENS UNIC NORD-SUD



PROFIL (A) PROPUS - PANAIT CERNA



PROFIL (B) PROPUS - CHILIEI



PROFIL (C) PROPUS - CHILIEI



PROFIL (D) PROPUS - SOVEJA



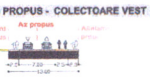
PROFIL G PROPUS



PROFIL F PROPUS



PROFIL (H) PROPUS - COLECTOARE VEST

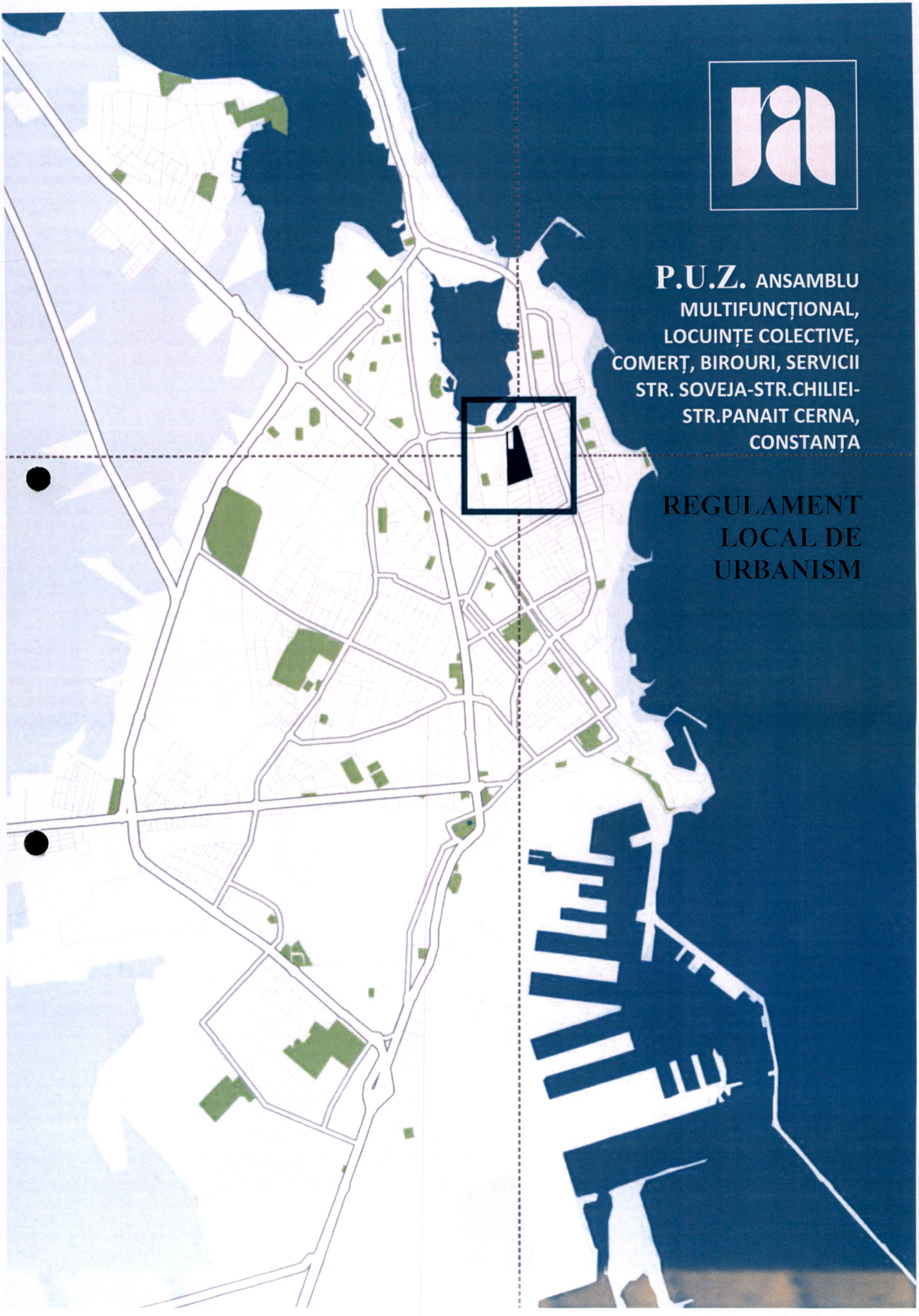


PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL MIXT - LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII
STR. SOVEJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR: S.C. DANELA PINTO S.R.L.
NR. PROIECT: P.42/2025 | NR. CONTRACT: P.42/2025, P.42/2025 | DATA: OCTOMBRIE 2025
NUME PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE
NR. PLANȘĂ: 06 | SCARA: 1:2000

PROIECTANT GENERAL: S.C. RAU ARCHITECTURE & MORE S.R.L. CUI 34246443 | J23/915/2020 | mariu@raudiarbanare.ro
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L. Ion Alexandru | ion@rozuaasociati.ro | rozua@rozuaasociati.ro
ȘEF PROIECT: arh. Cristina ENACHE
PROIECTAT: arh.psih. Diana-Cristina MEAIU
arh. Ioana CHIVU
MANAGER PROIECT: arh.urb.peis. Iulia Ștefania DUȚU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
ARHITECT ȘEF
ARH. CRISTINA ENACHE



P.U.Z. ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII STR. SOVEJA-STR.CHILIEI-STR.PANAIT CERNA, CONSTANȚA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

RozUA Asociaţi SRL | Int Ştefan Furtună 11 | Sector 1 Bucureşti |
J40/14526/2022 | CUI 40664814
+40 741 646 503, ROZUA@STUDIIURBANE.RO

DENUMIRE PROIECT	**PUZ ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII** **Str. Soveja-Str. Chiliei-Str. Panait Cerna, CONSTANȚA**
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
BENEFICIAR	S.C. CAMBELA PROD S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. BAM ARCHITECTURE & MORE S.R.L.
PROIECTANT DE SPECIALITATE	**S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.**
NR. CONTRACT	P43/2023, P47/2023
FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA	IULIE 2025

SOCIETATEA ROZUA ASOCIAȚI S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	arh. Cristina ENACHE
MANAGER PROIECT	arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDOIU
Colectiv elaborare	urb.peis. Diana NEAGU
	urb. Iulian CHIVU
Coordonat	arh. Cristina ENACHE

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cristina Iuliana A.C. ENACHE
arhitect urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

PIESE SCRISE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRESCRIPŢII GENERALE

- **DISPOZIŢII GENERALE**
  - 1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei
  - 1.2 Rolul R.L.U.
  - 1.3 Baza legală a elaborării
  - 1.4 Domeniu de aplicare
  - 1.5 Condiţii de construibilitate a parcelelor
  - 1.6 Diviziunea terenului în zone, subzone şi unităţi teritoriale de referinţă
  - 1.7 Circulaţii
  - 1.8 Parcaje

- **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**
  - 2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi patrimoniului natural şi construit
  - 2.2 Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public
  - 2.3 Reguli cu privire la amplasare şi retrageri minime obligatorii
  - 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
  - 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară
  - 2.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii
  - 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuire

- **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ ŞI A ZONELOR şi SUBZONELOR FUNCŢIONALE**

- **BILANŢ TERITORIAL**

II. PRESCRIPŢII SPECIFICE

ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul ţesutului urban
ZRV2b - spaţii verzi pentru agrement - Complexe şi baze sportive
Prevederi reglementate conform PUZ Lacul Tăbăcărie pentru terenurile cuprinse în zona de studiu

III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

PIESE DESENATE

01. Încadrare în zonă
02. Încadrarea în PUG CT
03. Încadrare în PMUD CT
04. Analiza Situației existente - scheme
05. Analiza Situației existente - scheme
06. Analiza situației existente, scara 1:2000
07. Regim juridic
08. Reglementări urbanistice
09. Reglementări circulații
10. Rețele tehnico-edilitare
11. Planșă ilustrare
11.1. Propunere de mobilare
12. Planșă concept
13. Scheme de concept – propunere de mobilare

LISTĂ FIGURI

Figură 1 - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse 10
Figură 2 – Profil stradal strada Chiliei; 11
Figură 3 – Profile stradale strada Chiliei, strada Panait Cerna și strada Soveja; 12
Figură 4 – Profile stradale ale circulațiilor propuse; 12
Figură 5 – Suprafețe de spații verzi conform HCJC 152/2013; 23
Figură 6 - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse; 25
Figură 7 – Zona ZRCC1; 29
Figură 8 – Zona ZRV1a-b; 37
Figură 9 – Zona ZRV2b; 42
Figură 10 - Extras Planșă Reglementări Urbanistice – Plan Urbanistic Zonal Lacul Tăbăcărie, aprobat cu HCL 415/2003 48

LISTĂ TABELE

Tabel 1 – Zone și subzone funcționale propuse; 9
Tabel 2 – Zone și subzone funcționale propuse; 26
Tabel 3 – Bilanțul general la nivelul zonei de studiu conform avizului de oportunitate; 27
Tabel 4 – Bilanțul teritorial al zonei ce a generat P.U.Z. – UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement. 28
Tabel 5 – Numărul locurilor de parcare pe categorii de funcțiuni; 33
Tabel 6 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială; 33

RozUA Asociați SRL | Int Ștefan Furtună 11 | Sector 1 București |
J40/14526/2022 | CUI 40664814
+40 741 646 503, ROZUA@STUDIIURBANE.RO

I. PRESCRIPȚII GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL** în scopul construirii **ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII, Str. Chiliei, CONSTANȚA**

Amplasament: Terenul este cuprins între Str. Soveja, Str. Chilei, str. Panait Cerna, iar la vest se învecinează cu Palatul Copiilor și Stadionul Farul.

CU **1292** din **26.04.2023**

1. Nr. Cadastral 230240, în suprafață de 6784 mp
2. Nr. Cadastral 230241, în suprafață de 6014 mp
3. Nr. Cadastral 230242, în suprafață de 4888 mp
4. Nr. Cadastral 230243, în suprafață de 4438 mp – dezmembrat în 2 loturi cu numerele cadastrale 259940 în suprafață de 1000 mp și 259941 în suprafață de 3438 mp, conform extrasului de plan cadastral de carte funciară nr.19180/30.01.2024.
5. Nr. Cadastral 230244, în suprafață de 10 943 mp
6. Nr. Cadastral 230245, în suprafață de 5687 mp
7. Nr. Cadastral 230246, în suprafață de 5040 mp

CU **1978 din 17.07.2023**

8. Nr. Cadastral 244249, în suprafață de 952 mp
9. Nr. Cadastral 241958, în suprafață de 731 mp
10. Nr. Cadastral 246392, în suprafață de 323 mp
11. Nr. Cadastral 258190, în suprafață de 40 088 mp

Beneficiar: **S.C. CAMBELA PROD S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L**

1.2 Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Zona studiată în cadrul prezentei documentații se situează în intravilanul Municipiului Constanța, jud. Constanța.
Regulamentul local de urbanism aferent documentației **"PLAN URBANISTIC ZONAL în scopul construirii ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII, STR. SOVEJA – STR. CHILEI – STR. PANAIT CERNA, MUN. CONSTANȚA"** avizată și aprobată de către Consiliul Județean al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Consiliul Județean al 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.

De asemenea, în vederea posibilităţii de aplicare a prezentului Regulament Local de Urbanism, loturile ce fac obiectul dezvoltării urbane cuprinse în cadrul prezentei documentaţii vor fi alipite şi vor alcătui un singur număr cadastral, la care se va face referire în vederea calculelor suprafeţelor specifice construirii, conform bilanţului teritorial reglementat.

1.3 Baza legală a elaborării

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative şi documentaţii de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 1292 din 26.04.2023, emis de Consiliul Judeţean Constanţa;
- Certificatul de urbanism nr. 1978 din 17.07.2023, emis de Consiliul Judeţean Constanţa;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal";
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanţa, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- Planul Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcăriei" aprobat prin HCL 415/2013
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei şi Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative şi flori aferente construcţiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanţa;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea şi completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local;
- ORDIN nr. 844 /30.11.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru;
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de trafic şi circulaţie;
- Studiu evoluţia populaţiei, evoluţia activităţilor, evoluţia mişcării în teritoriu a activelor, reconversia forţei de muncă etc.
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind reţeaua de spaţii verzi, cu analizarea oportunităţii extinderii acestor tipuri de funcţiuni/utilizări şi la nivelul zonei pentru care s-a iniţiat PUZ şi valorificarea sitului astfel încât să fie diminuat deficitul de spaţii verzi la nivelul zonei
- Studiu de fundamentare privind silueta urbană

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.

1.4 Domeniu de aplicare

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., 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.

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, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise construcții conform prezentului regulament pentru subzonele aferente.

În teritoriul situat în sit arheologic și/sau în zona de protecție a acestuia este obligatoriu avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța în faza DTAC. Acesta va stabili condițiile legate de protejarea patrimoniului arheologic prin cercetare arheologică preventivă.

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.

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.

1.5 Condiții de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- Acces carosabil la drum public sau privat;
- Asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

- Pentru a fi construibilă o parcelă, suprafaţa minimă a acesteia este de 1000 mp, mai puţin construirea de instalaţii pentru diferite scopuri, construcţii edilitare.
- Parcelele cu suprafaţa sub suprafaţa minimă prevăzută pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcţie de natura UTR. Excepţie - construcţiile cu caracter provizoriu pentru organizare de şantier, cu respectarea reglementărilor.
- Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condiţiile de construibilitate stabilite prin R.L.U.

1.6 Diviziunea terenului în zone, subzone şi unităţi teritoriale de referinţă

- Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:
  - funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
  - regimul de construire (continuu, discontinuu);
  - înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

- Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (denumite în continuare UTR), în zone şi subzone funcţionale s-a făcut conform planşei de Reglementări Urbanistice.

Rolul prezentei documentaţii este de reglementare a zonei delimitate în cadrul Avizului de Oportunitate, în vederea stabilirii condiţiilor de intervenţie şi construire. S-a urmărit stabilirea caracterului şi elementelor specifice fiecărei arii reglementate, în funcţie de concluziile analizelor şi direcţiile de intervenţie stabilite. Au fost, astfel, delimitate unităţi teritoriale de referinţă şi subzone funcţionale raportate la subzonele reglementate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Constanţa.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unităţi teritoriale de referinţă, zone şi subzone funcţionale, pentru zona de studiu, aşa cum este definită în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 189756 din 02.10.2023:

_UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcţiuni rezidenţiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii şi dotări, spaţii verzi şi de agrement *(aferent terenurilor ce au generat prezentul Plan urbanistic Zonal)*
_UTR B – Pol de activităţi sportive, de agrement, culturale, educaţionale şi sociale
_UTR C – Pol natural şi de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei

Zona ce a generat prezenta documentaţie, în suprafaţă de **85 888 mp**, cuprinde, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanţa, două zone de reglementare: ZRCC1 şi ZRV2b. Prezentul regulament preia, detaliază şi adaptează specificului temei de proiectare prevederile PUG, prin delimitarea terenurilor ce fac obiectul proiectului în Unitatea Teritorială de Referinţă **UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcţiuni rezidenţiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii şi dotări, spaţii verzi şi de agrement**, ce cuprinde cele două subzone funcţionale menţionate, particularizate şi redenumite în cadrul documentaţiei astfel:

Se recomandă şi încurajează relaţionarea pietonală a subzonelor funcţionale de la nivelul ariei ce a generat P.U.Z. cu subzonele funcţionale aflate în zona de studiu, prin legături independente de circulaţia carosabilă – supraterane, subterane sau la nivelul solului, a căror soluţie se va detalia la faza S.F. / D.T.A.C.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban cuprinzând subdiviziunile:

ZRCC1-a - *Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban*

ZRCC1 -b - *Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educațional din interiorul țesutului urban*

ZRV 1a -b - Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social- educațional

ZRV 2b - Spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive cu subdiviziunile:

ZRV2b-a - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

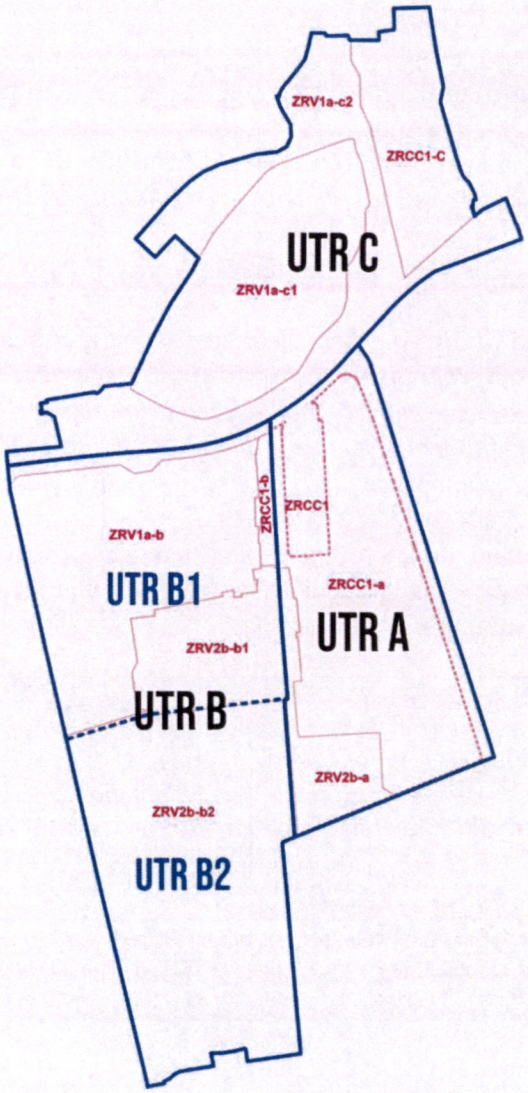
ZRV2b-b1 - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*

ZRV2b-b2 - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*

Zonele și subzonele funcționale preiau prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța și a Planului Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcăriei" aprobat prin HCL 415/2013 și le detaliază specific în funcție de caracterul major identificat.

Zonă/Subzonă funcțională, conform PUG Municipiul Constanța	**UTR A** - *Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări*	**UTR B** – *Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale*		**UTR C** - *Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei* **(reglementări conform PUZ Lacul Tăbăcărie aprobat cu HCL 415/2003)**
		UTR B1	**UTR B2**	
ZRCC1	**ZRCC1, ZRCC1-a**	**ZRCC1-b**	-	**ZRCC1-c**
ZRV2b	**ZRV2b-a**	**ZRV2b-b1**	**ZRV2b-b2**	-
ZRV1a	-	**ZRV1a-b**	-	**ZRV1a-c1 ARV1a-c2**

***Tabel 1** – Zone și subzone funcționale propuse;*



***Figură 1** - Schemă limite UTR, zone și subzone* funcționale *propuse*

1.7 Circulații

Terenul destinat circulației rutiere, prevăzut în prezentul PUZ și în proiecte de infrastructură ale autorităților publice, incluzând străzile existente cu profile modernizate, artere (sau porțiuni de artere) noi, amenajările de intersecții și parcaje publice, este grevat de o servitute urbanistică, în conformitate cu profilele rutiere reglementate și cu prevederile specifice unităților teritoriale de referință, zonelor și subzonelor funcționale.

Zona destinată circulației rutiere menționată mai sus se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

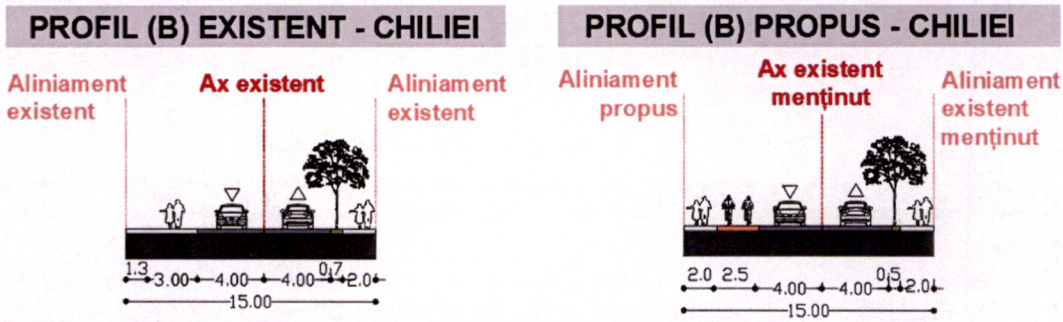
Terenurile grevate de această servitute vor trece în domeniul public, în funcție de programul autorităților locale de modernizare a infrastructurii rutiere. **Suprafața destinată exproprierii în vederea realizării/supralărgirii circulațiilor publice se va determina ulterior studiului de pichetare, ce se va realiza la fazele ulterioare.**

Circulațiile pietonale urmăresc o bună irigare a zonei la nivelul traversării și accesibilizării ariei de studiu. În acest sens, se pot realiza circulații pietonale de mai multe tipuri, indiferent de natura juridică a proprietăților:

- Trotuare ce însoțesc circulația rutieră;
- Trasee pietonale în interiorul țesutului urban în vederea realizării unui sistem coerent de spații plantate și spații publice;
- Trasee supra și/sau subterane de traversare a circulațiilor rutiere cu trafic ridicat, în vederea relaționării facile a insulelor urbane și a obiectivelor de interes public;
- Promenade urbane;
- Piațete publice.

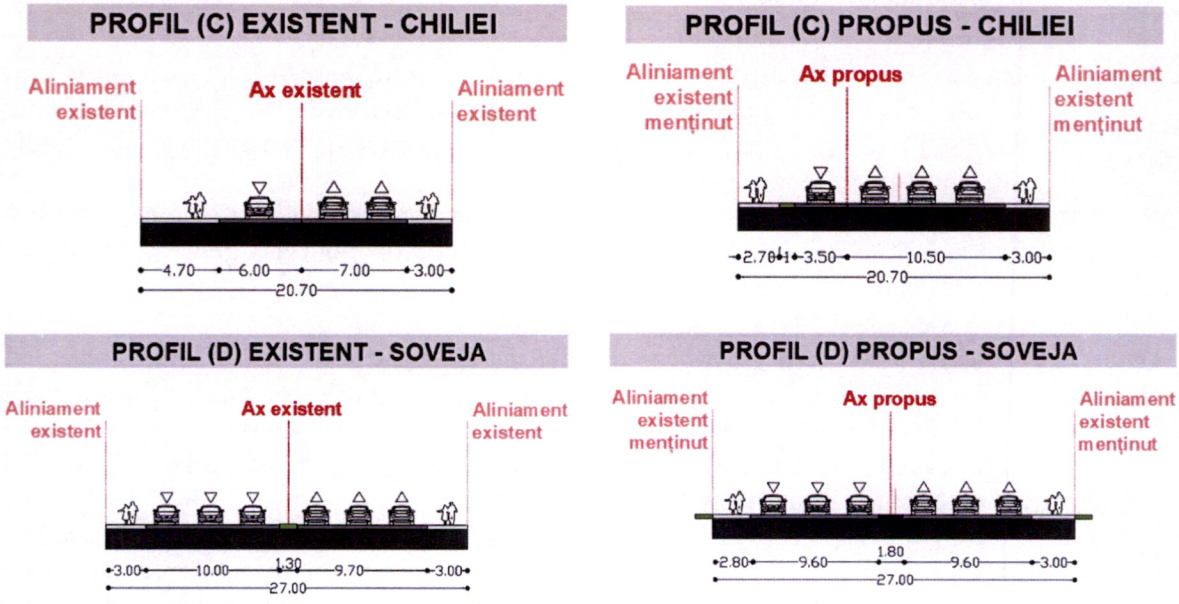
În cadrul zonei de studiu există trei categorii de circulații carosabile:

1. Circulații carosabile existente ce păstrează prospectul actual și axul drumului, dar modifică profilul stradal: strada Chiliei;



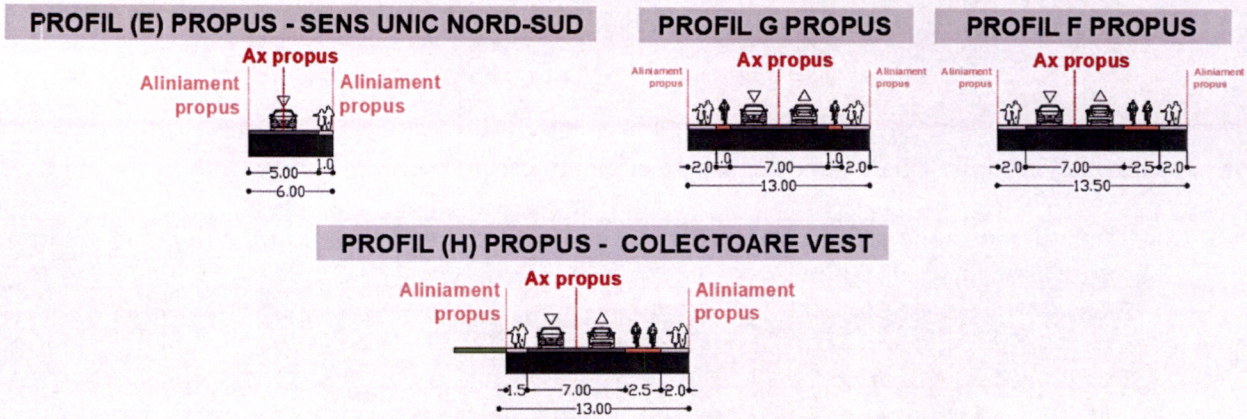
***Figură 2** – Profil stradal strada Chiliei;*

2. Circulații carosabile existente ce păstrează prospectul actual dar modifică axul drumului și profilul stradal: tronsonul aferent străzii Chiliei la intersecția cu strada Soveja, strada Panait Cerna, strada Soveja;



***Figură 3** – Profile stradale strada Chiliei, strada Panait Cerna și strada Soveja;*

3. Circulaţii propuse în interiorul UTR A:
- O circulaţie pe limita de vest a sitului, de la nord la sud, ce uneşte strada Panait Cerna şi strada Soveja;
- Două circulaţii ce se desfăşoară de la est la vest unind strada Chiliei cu circulaţia de pe latura vestică;
- O circulaţie cu sens unic în partea de nord a sitului.



Figură 4 – Profile stradale ale circulaţiilor propuse;

1.8 Parcaje

Autorizarea executării noilor construcţii se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinaţiei şi capacităţii clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanţa, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la 3 locuri de parcare.
Este obligatorie amenajarea de parcări pentru biciclete egal cu minim 10% din totalul locurilor de parcare pentru automobile prevăzute.

I.8.1. **Construcţii administrative** (sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale, sedii şi filiale de partide, sedii de sindicate, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, sedii de birouri, construcţii financiar - bancare, etc.):
- Se va asigura ***1 loc de parcare la 80 mp*** din Ad, pentru funcţiuni care nu generează trafic de utilizatori sau ***1 loc de parcare la 40 mp*** din Ad, pentru funcţiuni care generează trafic (acces public la ghişee, birouri, relaţii cu publicul).

I.8.2. **Construcţii comerciale** (spaţii comerciale, spaţii prestări servicii, complexe comerciale):
- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spaţii cu suprafaţa utilă mai mică de 50 mp;
- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafaţa utilă a ariei de vânzare pentru spaţii cu suprafaţa utilă mai mare de 50 mp;
- Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă utilă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere sau dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spaţii cu suprafaţa utilă mai mare de 50 mp;
- Pentru angajaţi se va asigura un supliment de 20%, faţă de numărul total de locuri de parcare;

I.8.3. Construcţii cu funcţiunea de alimentaţie publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării şi alte asemenea spaţii în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite şi/sau comercializate):

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafaţa utilă a sălii de consumaţie).
- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spaţii[1] cu suprafaţa utilă a sălii de consumaţie mai mică de 25 mp.

I.8.4. Construcţii de cult:

- se vor asigura minimum 5 de locuri de parcare pentru fiecare obiectiv.

I.8.5. Construcţii culturale (spaţii de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe, etc.):

- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spaţii[2] cu suprafaţa sub 50 mp;
- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru spaţii cu suprafaţa utilă între 50-150 mp;
- Pentru spaţiile cu suprafaţa utilă mai mare de 150 mp se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare SO mp din suprafaţa utilă totală;
- Se va asigura, suplimentar, minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru, etc.

I.8.6. Construcţii de învăţământ (creşe, grădiniţe, şcoli, licee, universităţi, centre de pregătire profesională, cămine pentru elevi/studenţi, etc.):

- Se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- Funcţiuni universitare: se va asigura, suplimentar, 1 loc de parcare la 10 studenţi şi 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- Cămine studenţeşti: se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.

I.8.7. Construcţii de sănătate (spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicală, dispensare, staţii de salvare):

- Se vor aplica normativele specifice (privind asigurarea locurilor de parcaje) în cazul spitalelor şi staţiilor de salvare;
- **Policlinici, clinici de specialitate:** se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp din Ad.
- **Creşă, creşă specială:** se va asigura 1 loc de parcare la 10 angajaţi, dar nu mai puţin de 3 locuri de parcare;
- **Leagăn de copii, orfelinat:** se vor asigura cel puţin 5 locuri de parcare, în special pentru angajaţi;
- **Azil de bătrâni:** se va asigura 1 loc de parcare la 20 paturi, dar nu mai puţin de 5 locuri de parcare, în special pentru angajati;
- **Celelalte funcţiuni:** se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

I.8.8. Construcţii sportive (complexuri sportive, săli polivalente, bazine de înot, stadioane, patinoare, poligoane pentru tir):

- **Terenuri de sport fără tribune:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport;
- **Terenuri de sport cu tribune, stadioane:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele

[1] Aceste funcţiuni sunt considerate dotări de proximitate, cu o rază mai mică de deservire (maximum 500 de metri - parcurs pietonal), astfel populaţia, pentru a avea acces la aceste funcţiuni, poate să se deplaseze pe jos.
[2] idem

majore (cu peste 200 locuri în tribune);

- **Săli de sport fără tribune:** 1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport;
- **Săli de sport cu tribune:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 1000 locuri în tribune);
- **Ştranduri:** 1 loc de parcare la fiecare 200 mp din suprafaţa terenului;
- **Piscine acoperite fără tribune:** 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar);
- **Piscine acoperite cu tribune:** 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar) plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune;
- **Terenuri de tenis fără tribune:** 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis;
- **Terenuri de tenis cu tribune:** 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune;
- **Popicării:** 4 locuri de parcare pentru fiecare pistă de popice.

I.8.9. Construcţii cu funcţiune turistică (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.):

- Se va asigura 1 loc de parcare pentru construcţii cu funcţiunea de turism ce asigură maximum 3 unităţi de cazare;
- Hotel, hotel apartăment, vilă, pensiune turistică: se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se vor asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare.
- Motel: se va asigura câte 1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Pentru personal se va asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 14 camere de cazare.
- Hostel: se va asigura cate 1 loc de parcare la 15 paturi.
- În cazul construcţiilor cu funcţiuni turistice cuprinzând mai multe funcţiuni conexe de tipul alimentaţie publică, servicii de frizerie/ coafor, comerţ şi altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcţiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

I.8.10. Construcţii de locuinţe unifamiliale, semicolective[3] sau colective:

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafaţa utilă[4] de maximum 100 mp;
- Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp;
- Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuinţele colective vor fi prevăzute în spaţii acoperite (spaţii exterioare - pergole sau spaţii interioare);
- La locuinţele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) şi b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- În cazul vânzării/ închirierii unei unităţi locative, din cadrul unei locuinţe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) şi b), acestea vor rămâne la dispoziţia noului locatar.
- În situaţia schimbării destinaţiei imobilului din locuire individuală în locuinţe colective mici sau semicolective numărul de pacaje va fi astfel:
    - Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafaţa utilă de maximum 100 mp;
    - Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp.

[3] Locuinţe semicolective sau locuinţe colective mici - sunt locuinţele colective cu maximum 8 unităţi locative/clădire.

[4] Suprafaţa utilă reprezintă suprafaţa locuibilă definită astfel: suprafaţa utilă cu excepţia spaţlilor tehnice, spaţiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor şi a garajelor.

I.8.11. Construcţii industriale (spaţii pentru producţie, spaţii de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă construită desfăşurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă construită desfăşurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă construită desfăşurată mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad.

I.8.12. Pentru **construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii,** locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcţiune în parte, aşa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament cu excepţia construcţiilor cu funcţiuni turistice cuprinzând mai multe funcţiuni conexe de tipul alimentaţie publică, servicii de frizerie/ coafor, comerţ şi altele asemenea, pentru care necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcţiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

I.8.13. În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parţial în interiorul proprietăţii pe care se realizează investiţia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanţă de maximum 500 metri, parcurs pietonal (faţă de terenul pe care se propune a se realiza investiţia), teren pentru care, la autorizarea investiţiei, investitorul va prezenta extras de carte funciară pentru terenul pe care se asigură parcarea, cu menţiuni privind obligaţia de a menţine destinaţia de parcare pe durata existenţei imobilului deservit. Menţiunile din cartea funciară pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizaţiei de construire, respectiv Primăria municipiului Constanţa, cu avizul Comisiei de circulaţie, în cazul desftnţării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

I.8.14. Pentru toate funcţiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilităţi locomotorii conform prevederilor normelor în vigoare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi patrimoniului natural şi construit

2.1.1 Zone cu valoare peisagistică

Autorizarea, în zone cu valoare peisagistică identificate ca atare prin studii şi/sau documentaţii de urbanism aflate în vigoare, a executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2.1.1 Zone cu elemente de patrimoniu cultural construit

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu culturalconstruit:

- de interes naţional – se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Cultelor;
- de interes local – se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate Ministerului Culturii şi Culturii.

2.2 Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

2.2.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.
În prezentul regulament prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, zone inundabile.

2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepţie de la prevederile menţionate construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

2.2.3 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
Autorizarea executării construcţiilor este condiţionată de stabilirea, în prealabil a obligaţiei efectuării, lucrărilor de echipare edilitară aferente, necesare funcţionării în bune condiţii a construcţiei / construcţiilor, de către investitorii interesaţi.

2.2.4 Asigurarea compatibilităţii funcţionale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită prîntr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.
Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul zonei studiate se vor respecta conform prezentului regulament.

2.2.5 Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului este stabilit pentru fiecare unitate teritorială de referinţă – zonă şi subzonă funcţională în parte. Acesta trebuie armonizat cu situaţia particulară a parcelei pe care se iniţiază investiţia, conferită de localizare, accesibilitate, afectare urbanistică, geometria parcelei, ţesut urban, construcţii învecinate.
Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită prin prezenta documentaţie de urbanism.

2.2.6 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

2.2.7 Amplasarea panourilor de afişaj publicitar

Autorizarea amplasării de panouri de afişaj publicitar atât pe domeniul public, cât şi pe proprietăţi private sau pe faţadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCL 105/2021, cu modificările şi completările ulterioare.

2.2.8 Iluminatul arhitectural

În spaţiul public, lumina, forma şi culoarea, reprezintă entităţi spaţiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectul arhitectural.
Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcţional al luminii, eficienţa energetică şi nu în ultimul rând componenta culturală.
În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. şi se vor realiza atât pentru autorizarea construcţiilor noi, cât şi pentru autorizarea modificarilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refaţadizare, reabilitare termică a faţadelor.
Admiterea recepţiei va fi condiţionată de implementarea şi funcţionarea iluminatului arhitectural.
Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentaţia tehnică pentru autorizaţia de construire, va identifica posibilităţile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile şi sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural şi ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental şi arhitectural al imobilului.
Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreţinerii şi menţinerii sistemului de iluminat arhitectural şi va avea următorul conţinut cadru:

a. Piese scrise:

- memoriu tehnic de arhitectură şi celelalte specialităţi implicate în proiect (instalaţii electrice, structură, etc.), care va urmări în funcţie de complexitatea proiectului:
- exploatarea şi întreţinerea instalaţiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluţiei tehnice;

b. Piese desenate:

- Planuri, secţiuni caracteristice, faţade şi detalii care să ofere informaţii necesare realizării acestui proiect în concordanţă cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse şi corpuri de iluminat performanţe şi fiabile şi cu o investitie minima, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern şi eficient.
- Simulări 3D (pe zi şi pe noapte).

Firmele iluminate amplasate la mai puţin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora şi nici lumină intermitentă.

2.3 Reguli cu privire la amplasare şi retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcţiilor şi retragerile minime obligatorii sunt detaliate pentru fiecare unitate teritorială de referinţă, zonă şi subzonă funcţională cuprinsă în prezenta documentaţie de urbanism.

2.3.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

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.

2.3.2 Amplasarea faţă de drumuri publice

Retragerile faţă de drumurile publice vor respecta prevederile din prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referinţă, zonă şi subzonă funcţională.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- 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;
- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele de termoficare, electrice, de telecomunicaţii.
- amenajări de spaţii publice corespunzătoare caracterului drumului (trotuare, spaţii verzi, locuri de stat etc)

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.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii şi prezentului regulament.

2.3.3 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 în funcţie de prevederile corespunzătoare fiecărei subzone funcţionale din prezentul regulament, după cum urmează:

- Retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă conform prevederilor prezentei documentaţii, dacă este specificat în cadrul RLU, dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecţie la alte construcţii sau instalaţii;
- La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat prîntr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I şi a II-a şi de 6m pe străzi de categoria a III-a.
- 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;
- Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcţii în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiţionări;
- În cazul zonelor neconstituite construcţiile vor respecta o aliniere obligatorie a faţadelor la o distanţă de minim 5,0 m faţă de aliniament, cu excepţia clădirilor de cult, instituţiilor publice, a extinderii şi modernizării construcţiilor existente la momentul aprobării prezentului regulament;
- În cazul clădirilor de cult nou realizate, este permisă modificarea retragerii de la aliniament faţă de regula generală a zonei, în acord cu cerinţele specifice funcţionale şi/sau estetice, în vederea favorizării constituirii unui reper zonal, dar nu mai puţin 3 m;
- În situaţia în care reglementarea urbanistică prevede alinierea obligatorie a construcţiilor retrasă sau nu de la aliniamentul stradal:
  - se permite retragerea parterului din considerente funcţionale, tehnice sau estetice, cu condiţia respectării alinierii în planul etajului/etajelor.

- se permite realizarea unui element arhitectural în planul faţadei ce poate depăşi cu maxim 1.5 m alinierea obligatorie, pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea frontului, înălţat cu minim 4,5 m deasupra cotei terenului amenajat.
- în cazul trotuarelor cu lăţimi mai mari de 1,5 m se admit la parter rezalitări ale faţadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaştri, socluri, burlane, etc.); în cazul trotuarelor cu lăţimi mai mici de 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- balcoanele deschise sau închise vor putea depăşi aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2m şi vor avea partea inferioară a consolelor la minim 3m peste cota trotuarului.
- Echipamentele publice vor respecta alinierea obligatorie sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente.

- În cazul zonelor constituite, se va respecta alinierea generală a zonei.
- Se vor respecta prevederile cu privire la retragerile construcţiilor din cadrul prezentului regulament.

2.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, care se vor realiza respectând Codul Civil actualizat şi prezentul regulament, ţinând cont de prevederile O.M.S. nr. 119/2014, modificat şi completat prin Ordin 994/2018, sau având 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor amplasa, în cazul în care prezentul regulament şi reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva, în regim izolat; retragerile faţă de limitele laterale vor fi în conformitate cu prevederile planşei de Reglementări Urbanistice aferente prezentului PUZ, iar dacă acestea nu sunt precizate, datorită unor posibile dezmembrări ulterioare, vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălţime în baza unui PUD care va include desfăşurări de fronturi şi, în cazul în care sunt implicate funcţiuni protejate, şi studiu de însorire.
- Retragerea faţă de limita posterioară va fi, în cazul în care prezentul regulament şi reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva, de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5 m.
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20m de la aliniament cu excepţiile menţionate la prezentul articol.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumatate din înălţime, dar nu mai puţin de 3m.
- Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeaşi categorie (se cuplează clădiri principale între ele şi anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităţilor funcţionale.
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 5m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- În cazul în care una dintre construcţiile amplasate pe o aceeaşi parcelă are o funcţiune care necesită iluminare naturală, distanţa minimă între clădiri va fi egală cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte, în situaţia în care prezentul regulament şi reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva; această distanţă poate fi redusă până la minim 6m doar cu condiţia realizării unui studiu de însorire care să demonstreze asigurarea condiţiilor necesare; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcţiune cu prescripţii specifice de însorire distanţa între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 6m.
- În situaţia în care distanţele dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă nu sunt precizate în cadrul planşei de reglementări urbanistice, vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 6m.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

2.4.1 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
Numărul şi configuraţia accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare şi conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanţa, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora;

2.4.2 Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcţie, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, pasarele pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1 Racordarea la reţele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

2.5.2 Realizarea de reţele edilitare

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează, în cazul investiţiilor private, de către investitor sau beneficiar, în întregime sau parţial în situaţia iniţierii unui parteneriat public-privat, după caz, în condiţiile legii.
Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, sau parţial în situaţia parteneriatelor.
Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.
În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de

alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane. Pe traseele reţelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea;
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elementele de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.
Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii. Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/ extinderea/modernizarea/reabilitarea reţelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare.

2.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

2.6.1 Parcelarea

În accepţiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.
Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncţionalizare, reconfigurare, reparaţii, consolidare şi supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. şi C.U.T. maxim admise, precum şi a regimului de înălţime maxim aprobat prin prezentul regulament. Pentru lotizări ulterioare ale parcelelor propuse prin PUZ, divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentaţii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

2.6.2 Înălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii maxime admise şi a modalităţii de calcul conform prezentului regulament.
Înălţimea maximă se măsoară între cota terenului amenajat (CTA) (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişă sau limita superioară a parapetului terasei.
Înălţimea în metri a etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcţie de destinaţia construcţiei astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.
Este permisă adaptarea şi/sau suplimentarea numărul de niveluri ale construcţiei cu condiţia să nu se depăşească regimul maxim (în metri) de înălţime al zonei de reglementare în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcţiei.
În condiţiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, acesta va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor. Demisolul va fi socotit ca nivel normal, suprateran, la calculul numărului maxim de nivele admise.
Condiţii generale în ceea ce priveşte depăşirea înălţimii maxime admise: peste regimul de înălţime maxim admis prin prezenta documentaţie, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiţii:

- pentru zona casei scării şi liftului;

- pentru echipamente, dotări tehnice;
- înălţimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălţimea etajului curent;
- retragerea faţă de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălţimea acestuia.

Realizarea de supante se va face cu încadrarea în regimul de înălţime maxim propus şi al C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentaţie.

2.6.3 Aspectul exterior al construcţiilor

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

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuire

2.7.1. Spaţii verzi

Autorizarea executării noilor construcţii se emite numai dacă se asigură realizarea suprafeţelor minime de spaţiu verde reglementate în cadrul HCJ Constanţa nr.152 din 2013 privind *stabilirea suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative şi flori aferente construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanţa.*

Astfel, în funcţie de destinaţie, se vor prevedea următoarele procente de spaţiu verde, suprafaţa fiind calculată raportat la totalul terenului rezultat ulterior realizării obiectivelor de utilitate publică, respectiv:

	Denumire subzonă funcţională	Suprafaţă spaţii verzi Cf HCJC 152/2013
1	**Construcţii administrative** (sedii de prefectură, sedii servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri, sedii de birouri - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie	50%
2	**Construcţii financiar-bancare** (sedii de bănci, sedii de societăţi de asigurări (de bunuri de persoane), burse de valori şi mărfuri) - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie	60%
3	**Construcţii comerciale** (comerţ nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piaţa agroalimentară, comerţ alimentar, alimentaţie publică, servicii autoservice - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie	50%
4	**Construcţii de cult** (lăcaşe de cult, schituri, cimitire) - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie	40%
5	**Construcţii de cultură** (expoziţii, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuninune, cazinouri, case de cultură, centre şi complexe culturale, cinematografie, săli de teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie	30%
6	**Construcţii de învăţământ** (grădiniţe, şcoli ,licee, învăţământ cu nuvel superior, creşe) vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de proteccţie	30%
7	**Construcţii şi amenajări sportive** (complexuri sportive, stadioane, săli de agrement pentru diferite sporturi, săli de competiţii sportive, patinoare, poligoane pentru tir, popicării) - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi protecţie	40%
8	**Construcţii de turism** (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanţă) - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie	50%
9	**Construcţii industriale** - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi protecţie	50%

10	**Blocuri de locuinţe** - vor fi prevăzute cu spaţii verzi şi de protecţie	**30%**
11	**Construcţii de locuinţe unifamiliale** - vor fi prevăzute cu spaţii verzi şi de protecţie	**5mp/locuitor**
12	**Construcţii de sănatate** (spital, centre de asistenţă de specialitate, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice, dispensare şi alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii), creşe, leagăn de copii - vor fi prevăzute cu spaţii verzi şi de protecţie	**15mp/persoană**

***Figură 5** – Suprafeţe de spaţii verzi conform HCJC 152/2013;*

În cadrul unei Unităţi Teritoriale de Referinţă, calculul suprafeţei de spaţiu verde aferent unei noi investiţii se va realiza raportat la întreaga subzonă funcţională din cadrul UTR-ului din care face parte, respectând conceptul unitar integrator al prezentei documentaţii PUZ.

2.7.2 Împrejmuiri

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

- în cazul instituţiilor publice, zonelor ce necesită protecţie şi alte asemenea, faţă de limite laterale şi posterioare: împrejmuiri parţial opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale; înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,50 metri; împrejmuirea se poate realiza doar în situaţia în care nu obturează sau împiedică buna parcurgere a spaţiului, aşa cum este concepută în prezenta documentaţie;
- în cazul instituţiilor de învăţământ, împrejmuirile se vor realiza conform normelor şi normativelor legale specifice, precum şi în acord cu tema de proiectare, conceptul de arhitectură şi cerinţele beneficiarului;
- faţă de limita de aliniament: împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălţime în cazul funcţiunilor publice, serviciilor şi funcţiunilor de comerţ şi de maxim 90 cm pentru obiectivele de investiţii private (grădiniţe private etc) dacă există cerinţe funcţionale ce necesită împrejmuire; În această situaţie, împrejmuirea pe latura principală, vizibilă integral din spaţiul public, va avea o înălţime maximă de 1.50 (din care soclu opac de maxim 50 sau 90 de cm pentru investiţii publice şi respectiv private);
- în situaţiile permise, împrejmuirile pot fi dublate de vegetaţie (gard viu), indiferent de înălţimea acestuia;
- în situaţiile permise, porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulaţia publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundaţia nu va depăşi limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleaşi exigenţe ca şi aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ" în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton);
- nu vor prezenta împrejmuire construcţiile ce prezintă funcţiunea de locuire colectivă în întregime sau parţial, indiferent de procentul funcţional, dotările şi instituţiile publice ce nu necesită în mod obligatoriu împrejmuire (pentru siguranţă sau alte motive de protecţie).

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,50 m cu soclu opac de maxim 0,90 m. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulaţia publică.

3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI ZONELOR și SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (denumite în continuare UTR), în zone şi subzone funcţionale s-a făcut conform planşei de Reglementări Urbanistice.

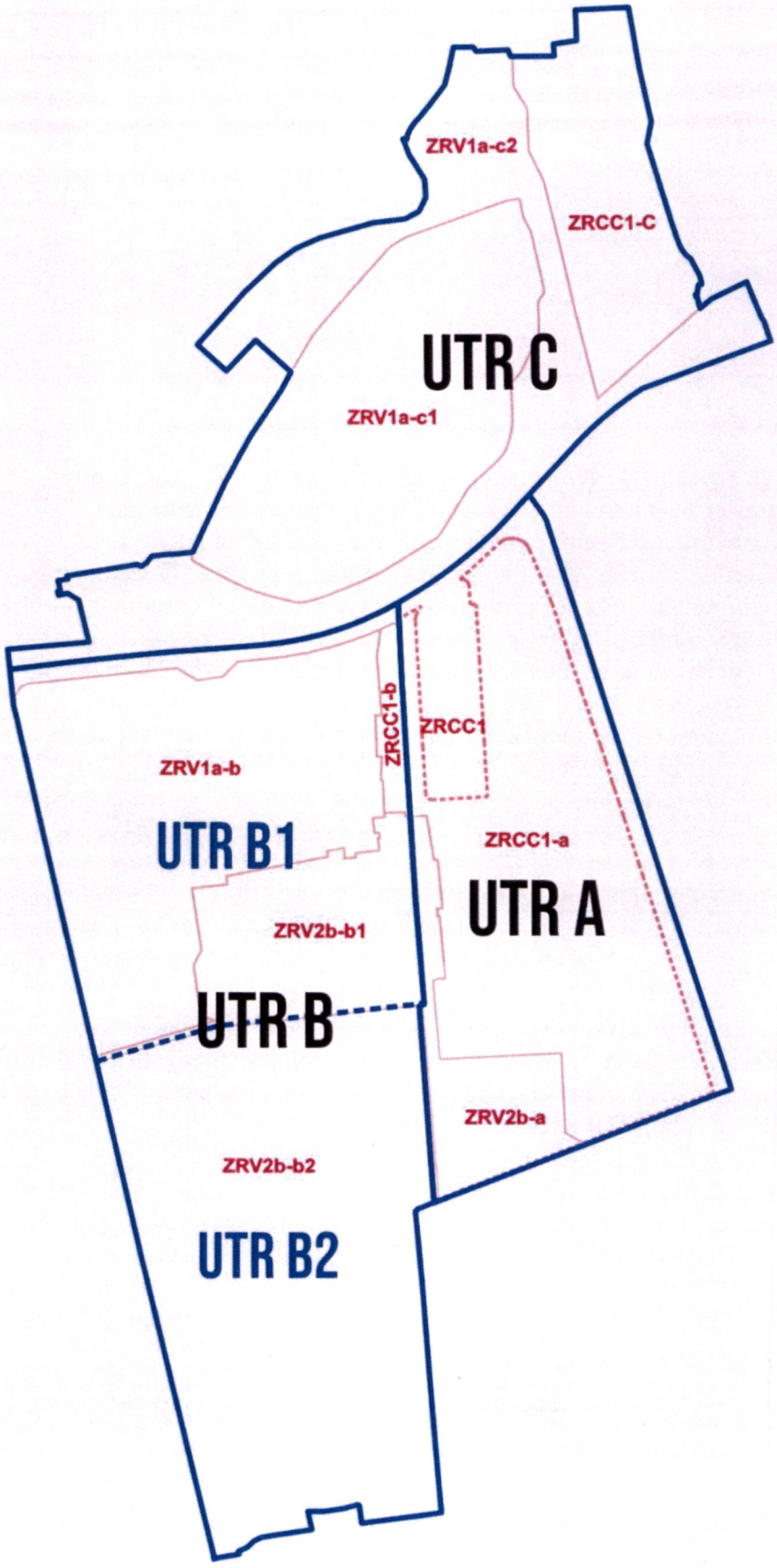
Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unităţi teritoriale de referinţă, zone şi subzone funcţionale, pentru zona de studiu, aşa cum este definită în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 189756 din 02.10.2023:

_UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcţiuni rezidenţiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii şi dotări, spaţii verzi şi de agrement *(aferent terenurilor ce au generat prezentul Plan urbanistic Zonal)*
_UTR B – Pol de activităţi sportive, de agrement, culturale, educaţionale şi sociale
_UTR C – Pol natural şi de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei

Unitățile teritoriale de referință A și B cuprind următoarele zone și subzone funcționale, preluate din RLU – PUG Municipiul Constanța, particularizate și detaliate pentru zona de studiu:

ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban cuprinzând subdiviziunile:
ZRCC1-a - *Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban*
ZRCC1 -b - *Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educațional din interiorul țesutului urban*
ZRV 1a -b - Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social- educațional
ZRV 2b - Spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive cu subdiviziunile:
ZRV2b-a - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*
ZRV2b-b1 - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*
ZRV2b-b2 - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*

UTR C – Pol natural şi de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei preia prevederile Planului Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcăriei" aprobat prin HCL 415/2013.



***Figură 6** - Schemă limite UTR, zone şi subzone funcţionale propuse;*

Zonă/Subzonă funcţională, conform PUG Municipiul Constanţa sau PUZ aprobat	**UTR A** - *Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcţiuni rezidenţiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii şi dotări*	**UTR B** – *Pol de activităţi sportive, de agrement, culturale, educaţionale şi sociale*		**UTR C** - *Pol natural şi de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei* **(reglementări conform PUZ Lacul Tăbăcărie aprobat cu HCL 415/2003)**
		UTR B1	**UTR B2**	
ZRCC1	**ZRCC1, ZRCC1-a**	**ZRCC1-b**	**-**	**ZRCC1-c**
ZRV2b	**ZRV2b-a**	**ZRV2b-b1**	**ZRV2b-b2**	**-**
ZRV1a	**-**	**ZRV1a-b**	**-**	**ZRV1a-c1 ZRV1a-c2**

Tabel 2 – Zone şi subzone funcţionale propuse;

Zona ce a generat prezenta documentaţie, în suprafaţă de **85 888 mp**, cuprinde, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanţa, două zone de reglementare: ZRCC1 (cu subzonele ZRCC1 şi ZRCC1-a) şi ZRV2b-a. Prezentul regulament preia, detaliază şi adaptează specificului temei de proiectare prevederile PUG, prin delimitarea terenurilor ce fac obiectul proiectului în Unitatea Teritorială de Referinţă **UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcţiuni rezidenţiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii şi dotări, spaţii verzi şi de agrement**, ce cuprinde cele două subzone funcţionale menţionate, particularizate şi redenumite în cadrul documentaţiei astfel:

Se recomandă şi încurajează relaţionarea pietonală a subzonelor funcţionale de la nivelul ariei ce a generat P.U.Z. cu subzonele funcţionale aflate în zona de studiu, prin legături independente de circulaţia carosabilă – supraterane, subterane sau la nivelul solului, a căror soluţie se va detalia la faza S.F. / D.T.A.C.

PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

Art. 1: Prevederile RLU stau la baza eliberării Certificatului de Urbanism pentru orice parcelă aflată în teritoriul cuprins în limitele documentaţiei PUZ aprobate.
În vederea posibilităţii de aplicare a prezentului Regulament Local de Urbanism, loturile ce fac obiectul dezvoltării urbane cuprinse în cadrul prezentei documentaţii vor fi alipite şi vor alcătui un singur număr cadastral, la care se va face referire în vederea calculelor suprafeţelor specifice construirii, conform bilanţului teritorial reglementat.

Art. 2: Autorizarea executării construcţiilor de orice fel şi a amenajărilor în spaţiile de interes public din teritoriul Planului Urbanistic Zonal se face în condiţiile legii. CLMC poate acorda autorizaţie de construcţie în baza RLU atunci când prevederile acestuia sunt suficiente.

Art. 3: Prin PUD nu se pot propune alte funcţiuni şi nu se pot depăşi condiţiile de ocupare şi utilizare a terenului decât cele prevăzute în prezentul RLU.

Art. 4: Condiţiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricţii minimale, cu excepţia cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

Art. 5: Dimensiunile parcelelor vor respecta condiţiile stabilite de prezentul RLU.

Art. 6: În cazul aplicării Legii 33 /1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor şi suprafeţei, să fie expropriată întreagă parcelă.

Art. 7: În situaţia în care, în urma reglementărilor de circulaţie care afectează parcelarul existent, rezultă fragmentări neregulate şi nefuncţionale ale parcelarului şi unităţilor cadastrale, este permis schimbul de proprietate, indiferent de natura juridică a proprietăţii, în vederea armonizării, întregirii terenurilor şi eliminării disfuncţiilor generate.

Art. 8: În cazul în care un proprietar este de acord să cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, coeficienţii urbanistici pentru parcela rămasă în proprietate privată se vor raporta la limita parcelei iniţiale, anterioară cedării suprafeţei de teren în domeniul public.

Art. 9: În domeniul spaţiilor plantate se va urmări în mod continuu reabilitarea celor existente şi sporirea suprafeţelor plantate din oraş prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protecţie, odihnă şi agrement etc. în scopul creării "SISTEMULUI DE SPAŢII VERZI" preconizat de PUGMC (planşele de zonificare funcţională şi circulaţie).

Art. 10: Coeficienţii urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenţie, în funcţie de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 şi Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operaţiuni cadastrale, intervenţiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentaţie.

Art. 11: Bilanţul teritorial se va raporta la atât la subzona funcţională din cadrul U.T.R. delimitate în cadrul prezentei documentaţii, cât şi la lotul ce face obiectul S.F./D.T.A.C.

Art.12: Orice nouă investiţie va prezenta bilanţul teritorial calculat atât la nivelul terenului ce va face obiectul investiţiei, cât şi la nivelul subzonei funcţionale din cadrul U.T.R. corespunzător, aşa cum sunt delimitate în cadrul prezentei documentaţii. Astfel, bilanţul va respecta coeficienţii urbanistici reglementaţi la nivelul subzonei funcţionale din cadrul U.T.R., în vederea menţinerii conceptului şi viziunii urbanistice generale.
Bilanţurile vor fi structurate după cum urmează:

BILANŢ RAPORTAT LA TERENUL DESTINAT INVESTIŢIEI

	Existent		Propus	
Criteriu	mp	%	mp	%
Suprafaţă teren				
Suprafaţă construită La sol				
Suprafaţă desfăşurată				
P.O.T.				
C.U.T.				

Spaţii plantate	**suprafaţă**				
	%				
Regim de **înălţime**	nr. niveluri				
	H maxim (metri)				
Circulaţii, platforme	**suprafaţă**				
	%				

BILANŢ INVESTIŢIE RAPORTAT LA ZONA FUNCŢIONALĂ DIN CADRUL UTR DIN CARE FACE PARTE

	Criteriu		**Prevederi PUZ Str. Soveja..... pentru Subzona x din cadrul UTR y**	**Existent (realizat şi/sau autorizat) Subzonă x din cadrul UTR y**	**Propunere investiţie** *(raportat la subzona x din UTR y)*	**Total existent + propunere**	
						mp	%
1	Suprafaţă teren				**suprafaţă teren ce face obiectul investiţiei*		
2	Suprafaţă construită la sol						
3	Suprafaţă desfăşurată						
4	P.O.T.						
5	C.U.T.						
6	Spaţii plantate	**suprafaţă**					
		%					
7	Regim de **înălţime**	nr. niveluri					
		H maxim (metri)					

4. BILANȚ TERITORIAL

U.T.R.	mp	%
UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement	106102.11	22.96%
UTR B - Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale	208210.97	45.05%
UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei	147887.87	32.00%
Suprafață totală	462200.95	100.00%

Tabel 3 – Bilanțul general la nivelul zonei de studiu conform avizului de oportunitate;

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. 85888 MP (acte) / 85894.45 (măsurători)						
UTR cf PUG	UTR propus	Criteriu	EXISTENT		PROPUNERE P.U.Z.	
			MP	%	MP	%
ZRCC1	ZRCC1-a	Suprafață construită la sol (MAX)			35,079.16	50%
		Suprafață desfășurată (max)			280,633.28	
		Suprafață totală UTR ZRCC1	70,158.32	100%	70,158.32	100%
		P.O.T.		80%	35,079.16	50%
		C.U.T.		5.0	280,633.28	4
		H maxim	Nu se limitează înălțimea maximă admisă		P+24 (99.0 m)	
		Suprafață SPAȚII VERZI		min. 30%	21,047.50	min. 30 %
		din care Spații verzi pe sol natural		min. 30%	4,209.50	20%
		Spații verzi peste subsol, terase			2,104.75	10%
		Suprafață circulații și amenajări			14,031.66	20%
ZRV2b	ZRV2b-a	Suprafață construită la sol (MAX)			1,572.97	10%
		Suprafață desfășurată (max)			6,291.87	
		Suprafață totală UTR	15,729.68	100%	15,729.68	100%
		P.O.T.		cf. studii de specialitate	1,572.97	10%
		C.U.T.		cf. studii de specialitate	6,291.87	0.4
		H maxim	cf. studii de specialitate		P+44 (17.0 m)	
		Suprafață SPAȚII VERZI pe sol natural		min. 30%	7,864.84	min. 50 %
		Suprafață amenajări peisagistice și terenuri de sport			6,291.87	40%
		Suprafață circulații și amenajări			6,291.87	40.00%
		TOTAL	85,888.00	100.00%	85,888.00	100.00%

Tabel 4 – Bilanțul teritorial al zonei ce a generat P.U.Z. – UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement.

II. PRESCRIPȚII SPECIFICE

ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

Descriere:

În cadrul limitei de studiu, subzona ZRCC1 este particularizată și detaliată astfel:

UTR A:

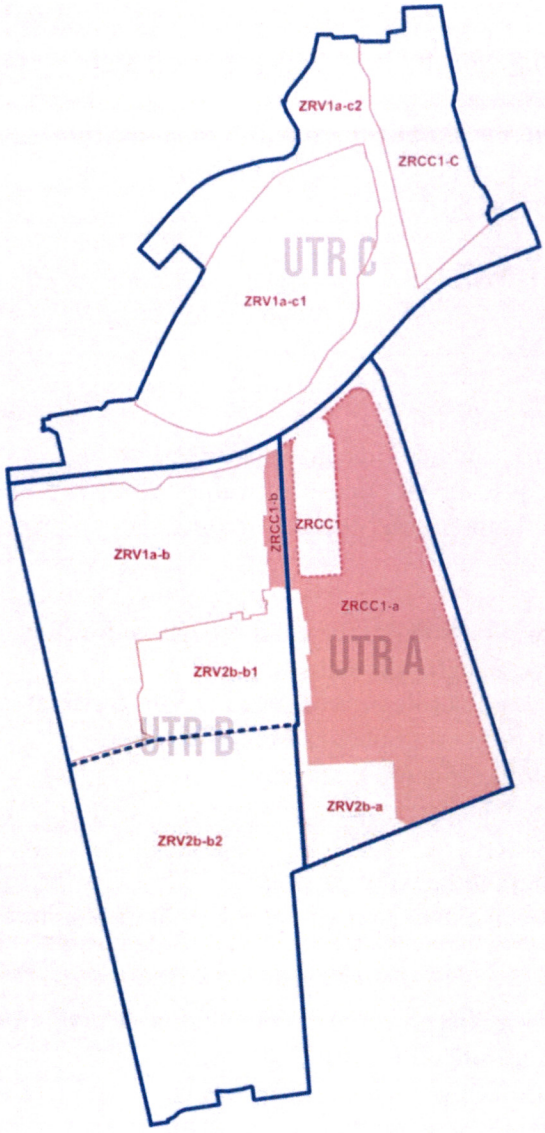
- **ZRCC1** - *Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban* - aferent terenului Lidl
- **ZRCC1-a** - *Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban*

UTR B:

- **ZRCC1 -b** - *Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educațional din interiorul țesutului urban*

UTR C:

- **ZRCC1 -c** - *Subzona aferentă dotărilor cultural-educaționale – muzeale, expoziționale cu caracter specific natural, în vederea expunerii florei și faunei locale (zona COMPLEXULUI MUZEAL PENTRU ȘTIINȚELE NATURII (Delfinariu, Acvariu, Planetariu)*



***Figură 7** – Zona ZRCC1;*

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRCC1 – **Subzona centrelor de cartier,** se menționează:

*„Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze **Planuri Urbanistice Zonale (PUZCC)**, ținându-se seama de rolul important al acestor grupări de echipamente sociale și tehnice în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.*
*Pentru **ZRCC 1,** eliberarea **CU și AC** se vor face pe baza PUD, în cazul în care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ."*

Zona reglementată este în prezent predominant rezidențială, cu inserții de spații verzi și spații sportive, generând direcția generală de investiție către extinderea funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare, precum și alte tipuri de funcțiuni – de tipul servicii, agrement, comerț, funcțiuni turistice.

Caracterul general existent și propus a se menține și dezvolta este unul predominant rezidențial și funcțiuni complementare și din domeniul serviciilor și turismului.

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc condițiile necesare pentru eliberarea de certificate de urbanism ce pot avea ca obiect autorizarea directă a executării construcțiilor, cu condiția respectării prezentului RLU.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

ZRCC1, ZRCC1-a:

- locuințe colective, locuințe individuale;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- supermarket integrat în construcțiile propuse sau în țesut, conectat la nivel pietonal;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- amenajări de spații publice, locuri de joacă pentru copii, spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate;
- pasarele pietonale supraterane sau subterane;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

ZRCC1-b:

- instituții publice, servicii publice și echipamente publice la nivel de cartier;
- spații administrative în legătură cu Palatul Copiilor;
- servicii culturale, educaționale și sociale în legătură cu Palatul Copiilor;
- mic comerț specific zonei de parc, cultură și agrement;
- pasarele pietonale supraterane sau subterane;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- amenajări de spații publice, locuri de joacă pentru copii, spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate;

ZRCC1-c:

- instituții, servicii și echipamente publice cu caracter cultural – muzeal, educațional, de cercetare, expozițional;
- săli de spectacole, concerte, săli studio, de repetiție;
- pavilioane expoziționale;
- săli de studiu pentru științele naturii, delfinariu, planetariu și dotări aferente acestora de cercetare;
- teatre sau amfiteatre în aer liber;
- comerț specific activităților culturale (gift shop, cafenea, mici puncte de alimentație publică);
- zonă acces controlat, puncte de informare turistică;
- parking amenajat peisagistic;
- spații libere pietonale, amenajări peisagistice pietonale;
- spații plantate – scuaruri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRCC1, ZRCC1-b:

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit spații loisir și sport în spații interioare și/sau exterioare, cu condiția ca acestea să nu fie delimitate prin împrejmuiri opace sau înalte, și să nu prezinte fațade opace.

ZRCC1, ZRCC1-a

- se admite realizarea funcțiunilor de tip hypermarket cu condiția ca acestea să fie integrate în clădirile cu alte funcțiuni majore, și să nu constituie elemente de segregare prin opacizarea și blocarea la nivelul fluxurilor pietonale;

ZRCC1-c:

- toate clădirile vor avea la parter funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- sunt admise funcțiuni fără acces public (ex: cercetare, administrație) cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 30% din lungimea totală a frontului construit
- parcajele la sol sunt permise numai în limita suprafețelor special marcate pentru parcare în planșa de reglementări și vor fi de tip parking-peisager.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

ZRCC1, ZRCC1-a, ZRCC1-b, ZRCC1-c:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- hypermarketuri de sine stătătoare cu suprafețe dedicate parcajelor la sol care determină întreruperi la nivelul cursivității de parcurgere pietonală a spațiului urban;
- săli de jocuri de noroc, jocuri electronice, biliard, bowling;
- suprafețe de parcare la sol (în aer liber) de mari dimensiuni, asfaltate / betonate, pentru mai mult de 50 de mașini;
- stații de distribuție carburanți, spălătorii auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru terenurile aflate în UTR A se va realiza comasarea parcelelor deținute de același proprietar și eventuala dezmembrare ulterioară în conformitate cu limitele subzone funcționale reglementate;
- terenul se poate parcela pentru realizarea de instituții, servicii, echipamente, a circulații carosabile și pietonale publice, pentru vânzarea de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier, funcțiuni complementare locuirii colective;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- clădirile care nu au funcţia de instituţii, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 5.0 metri de la aliniamentul existent sau reglementat;
- clădirile care au funcţia de instituţii, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3.0 metri de la aliniamentul existent sau reglementat, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de profilul activităţii, de normele existente şi de situaţia caracteristică;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20.0 metri (aliniament posterior) cu excepţia parterului ce adăposteşte alte funcţiuni decât locuire şi a cărui adâncime va fi determinată în urma necesităţilor funcţionale, tehnologice, sanitare (însorire, ventilaţie, etc.) şi urbanistice;
- atunci când din necesităţi funcţionale adâncimea depăşeşte 20.0 faţă de aliniament se vor asigura curţi de lumină şi ventilaţie de minimum 8.0 mp.
- pentru ZRCC1a-c, amplasarea unei construcţii noi este condiţionată de întocmirea şi aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu şi a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile, indiferent de natura lor, se vor amplasa în regim izolat sau în regim continuu, în funcţie de profilul activităţii, de normele existente şi de situaţia caracteristică terenului;
- în cazul în care o dotare sau instituţie publică se învecinează cu o funcţiune preponderent rezidenţială sau cu o altă funcţiune publică ori biserică, distanţa faţă de limita de proprietate de vecinătate va fi de minim 5.0 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5.0 metri; în situaţiile în care, din motive tehnice sau funcţionale stabilite prin tema de proiectare, nu se poate respecta distanţa de jumătate din înălţime, aceasta se poate reduce, dar nu mai puţin de 5m în baza unui PUD care va include desfăşurări de fronturi şi, în cazul în care sunt implicate funcţiuni protejate, şi studiu de însorire.
- retragerile faţă de limitele laterale vor fi în conformitate cu prevederile planşei de Reglementări Urbanistice aferente prezentului PUZ, iar dacă acestea nu sunt precizate, datorită unor posibile dezmembrări ulterioare, vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălţime în baza unui PUD care va include desfăşurări de fronturi şi, în cazul în care sunt implicate funcţiuni protejate, şi studiu de însorire.
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- în cazul învecinării pe una dintre limitele UTR sau de subzonă funcţională cu un teren domeniu public şi/sau zonă verde – parc, se admite construirea pe limita UTR sau a subzonei funcţionale cu condiţia relaţionării spaţiale la nivelul volumetriei, imaginii arhitecturale propuse şi traseelor pietonale a celor două unităţi sau subzone adiacente. Imobilul realizat va prezenta faţade către spaţiul public / zona verde învecinat(ă), se interzice realizarea de calcane în situaţiile menţionate.
- pentru ZRCC1a-c, amplasarea unei construcţii noi este condiţionată de întocmirea şi aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu şi a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe determinate ca urmare a distribuţiei funcţionale şi a studiilor de specialitate (însorire, vizibilitate, etc).
- pentru ZRCC1a-c, amplasarea unei construcţii noi este condiţionată de întocmirea şi aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu şi a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice (existente sau nou propuse), direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei; în cazul circulaţiilor propuse, este necesară demararea procedurii de realizare a căii de acces prin dezmembrare şi încadrarea destinaţiei terenului ca „drum de acces";
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul şi configuraţia accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare şi conform H.C.L. 113/ 2017 – Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. Lucrările de construcţii şi amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanţa, articolul 19 – articolul 20 ;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform specificaţiilor studiului de trafic şi circulaţii anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum şi conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Configurarea carosabilului va ţine seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse;
- Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul planşei 08 – Plan reglementări urbanistice, cu completările de documentaţii specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecţii;
- Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secţiunile prezentate în planşa 08 – Plan reglementări urbanistice.
- Este permisă realizarea de legături pietonale independente de circulaţia carosabilă – supraterane (pasarele, cursive etc), subterane (pasaje) sau la nivelul solului (trotuare, promenade etc), a căror soluţie se va stabili la faza D.T.A.C. / S.F., în funcţie de situaţie;

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterană cât şi în subteran, numărul de niveluri necesar fiind determinat în acord cu necesarul tehnic, precum şi conform legislaţiei şi normativelor specifice în vigoare, armonizate cu tema de proiectare care se încadrează în prevederile urbanistice ale prezentei documentaţii. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcţiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanţa, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, aşa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul *1.8. Parcaje* din *Titlul 1 – Prescripţii generale)*.

Pentru terenul încadrat în **ZRCC1-a**, corespunzător parcelelor ce au generat prezenta documentaţie de urbanism, a fost calculat necesarul de locuri de parcare, astfel:

	TOTAL ADC(mp)	ADC(mp)*	PARCĂRI*
COMERŢ/SERVICII	88,878	23246	478
BIROURI		48100	601
HOTEL / APARTHOTEL		20250	324

***Tabel 5** – Numărul locurilor de parcare pe categorii de funcţiuni;*

FUNCȚIUNE REZIDENȚIALĂ					
	ADC(mp)	Apartamente*	PARCĂRI*	LOCUITORI*	Mod de calcul locuri de parcare
P+2-P+24	256329	1956	min 4379 - max 5945	5869	1 loc de parcare / apartăment 100mp + 20% vizitatori

Tabel 6 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;

**Suprafețele aferente categoriilor de funcțiuni, numărul locurilor de parcare și numărul de locuitori sunt aproximative și corespund soluției de ilustrare din cadrul prezentei documentații; pentru etapa DTAC se vor calcula cu exactitate, în conformitate cu modul de calcul specificat în cadrul tabelelor.*

- Se va asigura minim 1 loc/ apartament 100 mp +20% vizitatori - maxim 2 locuri/apartament.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normativelor în vigoare și normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRCC1:

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- Se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație;
- Nu se limitează înățimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament
- În cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de maximum **50.0** metri pe străzile de **6** și **4** fire de circulație, respectiv de maximum **25.0** metri pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25.0** metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- Se recomandă că înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ZRCC1-a:

Pe terenul încadrat în subzona ZRCC1-a se urmărește realizarea unui ansamblu format din:

- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări, clădiri de parcare etc) cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+5E, cu o înălțime maximă de 10,00 - 20,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc)cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+10E, cu o înălțime maximă de 35,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc)cu regim de înălțime 3S+P+12E, cu o înălțime maximă de 43,00m

- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+15E, cu o înălțime maximă de 55,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+20E, cu o înălțime maximă de 80,00m
- Imobil ce cuprinde funcțiunile de hotel, apart-hotel, birouri, comerț, servicii – accent de înălțime cu regim de înălțime 3S+P+24E, cu o înălțime maximă de 99,00m

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- Realizarea de supante și demisoluri se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri.

ZRCC1-b:

- Înălțimea maximă admisă este P+3 etaje;
- În cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

ZRCC1-c:

- Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+1niveluri, cu înălțimea la cornișă de max 8,5 m pentru construcțiile administrative, și maxim 22 m la sălile expoziționale, muzeale, de spectacole.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor propuse (ansamblu rezidențial și funcțiuni conexe, funcțiuni culturale, sociale, educaționale, comerciale, administrative etc), precum și exprimării prestigiului investitorilor sau a impactului preconizat, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al unei noi dezvoltări urbane, de necesitatea creării unei identități proprii, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale; publicitatea stradală se va realiza conform unor studii de imagine care să se încadreze în conceptul arhitectural al ansamblului propus, astfel încât să se elimine pericolul poluării vizuale.
- Dat fiind faptul că acoperirile clădirilor cu regim mic de înălțime pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- 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 (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- Aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul natural;
- Nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;

- Se interzice folosirea azbocimentului şi tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Aspectul exterior va cuprinde indicaţii privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice; În situaţia în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiţie, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate şi avizele administratorilor de utilităţi;
- Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile înierbate;

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor şi utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spaţiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcţiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum şi racordarea ansamblului la sistemul major de spaţii verzi şi publice al oraşului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- În grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte iar din spaţiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spaţiu plantat decorativ;
- Se interzice îngrădirea spaţiilor libere cu caracter public şi segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentaţii, conform planşei de reglementări urbanistice;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi minim 40% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare şi vor fi racordate la spaţiul public cu amenajări de spaţii plantate cu lăţimi de minim 0.80 m.;
- Calculul suprafeţei destinate spaţiilor verzi se va realiza raportat la întreaga subzonă funcţională din cadrul Unităţii Teritoriale de Referinţă în care se încadrează terenul destinat investiţiei, indiferent de modificările cadastrale ulterioare aprobării documentaţiei PUZ;
- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât şi a prevederilor **HCJC 152/2013;**
- Pentru norme specifice pe activităţi vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spaţiile verzi (*capitolul 2.7.1* din *Titlul 1 – Prescripţii generale*).

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejmuiri, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejmuirile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecţie, dotărilor şi instituţiilor publice sau dotărilor tehnice ale căror cerinţe funcţionale necesită împrejmuire.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren*100)
ZRCC1, ZRCC1-a, ZRCC1-b, ZRCC1-c - POT maxim = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)
ZRCC1:
- P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4
- P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0

ZRCC1-a:
- CUTmaxim = 4.0

ZRCC1-b:
- P + 3 (H = 20 metri) - CUT maxim = 2.0

ZRCC1-c:
- CUTmaxim = 2.0
- în cazul zonelor constituite cu un coeficient de utilizare a terenului superior, se va menține coeficientul existent.

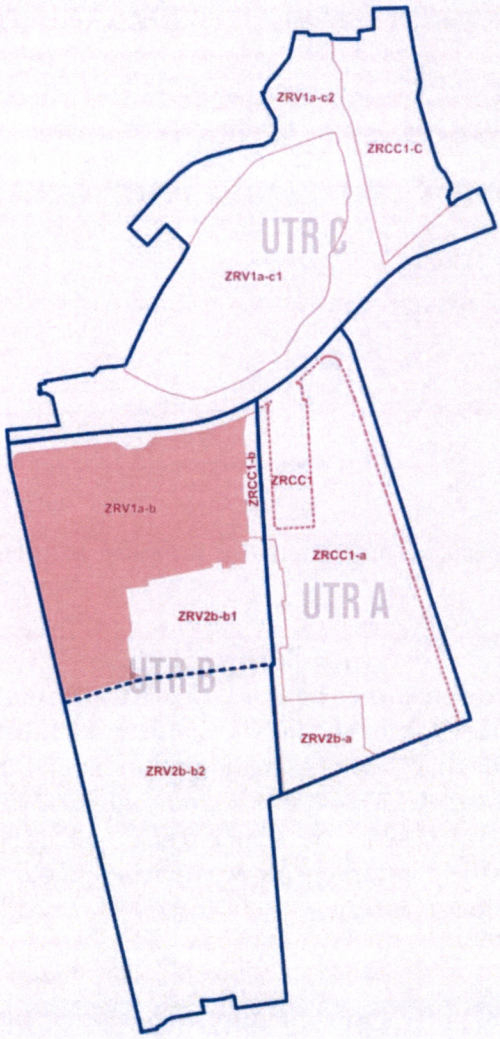
Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

ZRV1a-b – Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social-educațional

Descriere:

În cadrul limitei de studiu, subzona ZRV1a se regăsește particularizată și detaliată astfel:
UTR B:
- **ZRV1a-b** – *Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social-educațional*

UTR C:
- **ZRV1a-c** – *Parcuri, grădini publice cu caracter predominant natural și profil cultural-educațional*



***Figură 8** – Zona ZRV1a-b;*

Prin cadrul de reglementare generat prin prezenta documentaţie de urbanism, se urmăreşte ca zona verde să fie percepută coerent la nivel spaţial, prin conexiunea celor două arii despărţite de Strada Soveja. Astfel, ambele zone sunt reglementate a avea un caracter predominant cultural-educaţional, şi se vor relaţiona la nivel pietonal prin:

- Un traseu tematic, materializat sub forma unei promenade suspendate de supratraversare a străzii Soveja;
- Pasaje supra sau subterane.

Traseul tematic va face obiectul unui proiect iniţiat de administraţia publică, fie prin intermediul unui concurs de arhitectură, fie printr-un studiu de fezabilitate, care vor constitui tema proiectului tehnic în vederea autorizării construcţiei.

Acest traseu se va constitui ca obiect arhitectural – peisagistic de sine stătător, având atât rol de conexiune şi realizare a coerenţei spaţiale, cât şi rol de reper urban la nivel cultural-educaţional, turistic şi de agrement.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRV1a – **Spații verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice** se menționează:

*„Pentru toate subzonele funcționale, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe bază de **PUZ** cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitățile de întreținere a acestora, etapizarea realizării spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.*
Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomandă inițierea de către CLMC a lucrărilor de reabilitare a spațiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate și PUZ."

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc condițiile necesare pentru eliberarea de certificate de urbanism ce pot avea ca obiect autorizarea directă a executării construcțiilor, cu condiția respectării prezentului RLU.

Se stabilește caracterul specific al zonei reglementate pentru cele 2 subzone încadrate în ZRV1a, respectiv:
- ZRV1a-b - care face parte din ansamblul Palatului Copiilor, configurată în prezent sub forma de spațiu verde organizat ca arie de deservire a activităților desfășurate în cadrul Palatului Copiilor, cuprinzând mai multe subzone: amfiteatru în aer liber, teren de carting, terenuri de sport, platforme, construcții, construcții anexe etc.
Caracterul general existent și propus a se menține și dezvolta este unul ***cultural-educațional-social***, subordonat elementului major constituit de Palatul Copiilor.
Zona delimitată ca ZRV1a-b în cadrul prezentei documentații va constitui obiectul dezvoltării unui pol cultural-educațional dedicat copiilor și adolescenților, beneficiind de un potențial real datorat prezenței Palatului Copiilor. Astfel, aria va fi destinată realizării unui centru științific educațional de („science center" / muzeu al științei de tip interactiv – experimentativ), în directă relație cu zona Microrezervației, Delfinariului și Acvariului din Parcul Tăbăcăriei.
Dezvoltarea centrului cultural – educațional va face obiectul unui proiect inițiat de administrația publică, fie prin intermediul unui concurs de arhitectură, fie printr-un studiu de fezabilitate, care vor constitui tema proiectului tehnic în vederea autorizării construcției.
- ZRV1a-c – care face parte din Parcul Tăbăcăriei, și cuprinde Microrezervația „Microdelta Constanța", Delfinariul și Teatrul pentru copii și tineret, viitorul Acvariu din cadrul Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanța.
Caracterul specific al acestei zone este unul ***predominant natural, dedicat conservării, observării și studierii elementelor naturale specifice ale regiunii***. Ca urmare, reglementarea și regulamentul local urmăresc valorificarea elementelor expuse și/sau conservate, cu amplificarea identității specifice zonei.
În cadrul zonei ZRV1a-c, se stabilesc următoarele subzone locale:
  - ZRV1a-c1 – subzona aferentă ariei de rezervație natural – respectiv Microdelta;
  - ZRV1a-c2 – subzona verde amenajată pentru promenadă, loisir, petrecerea timpului în aer liber.

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc condițiile necesare pentru eliberarea de certificate de urbanism ce pot avea ca obiect autorizarea directă a executării construcțiilor, cu condiția respectării prezentului RLU.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

ZRV1a-b: Sunt admise funcțiunile specifice zonelor cultural-educaționale și a spațiilor plantate publice, menținând valența socială:

- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- pavilioane culturale, expoziționale, amenajări pentru evenimente culturale temporare sau sezoniere în aer liber;
- construcții cu caracter cultural-educațional (muzeu, science center etc) dedicate copiilor și adolescenților;
- trasee pietonale tematice supra sau subterane de legătură între parcul Palatului Copiilor și Parcul Tăbăcăriei;
- bibliotecă publică; pavilion pentru evenimente culturale;
- pavilioane deschise (de tip foișor) specifice funcțiunii de parc;
- obiecte de artă urbană, landart;
- amenajări peisagistice;
- terenuri de sport, construcții și amenajări sportive și competiționale;
- platforme destinate activităților în aer liber ale diferitelor cercuri din Palatul Copiilor;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp;
- construcții pentru parcare acoperite sau în aer liber care să deservească funcțiunile existente și propuse;

ZRV1a-c:

- ZRV1a-c1:

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- Spații plantate;
- Circulații pietonale amenajate cu locuri de odihnă, relaxare, promenada și mobilier urban adecvat;
- trasee pietonale tematice supra sau subterane de legătură între parcul Palatului Copiilor și Parcul Tăbăcăriei;
- Obiecte decorative, elemente de artă urbană, fântâni;
- Pavilioane, umbrare, debarcadere, mici nuclee de închiriat echipament nautic (maxim 10mp);
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Mobilier urban și amenajări pentru odihnă, relaxare, joc pentru copii.

- ZRV1a-c2 – subzona verde amenajată pentru promenadă, loisir, petrecerea timpului în aer liber:
  - spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
  - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
  - pavilioane deschise (de tip foișor) specifice funcțiunii de parc;
  - obiecte de artă urbană, landart;
  - amenajări peisagistice;
  - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRV1a-b:

- clădiri administrative, cu condiția ca acestea să deservească funcțiunea dominantă a Parcului Copiilor (Palatul Copiilor, activități culturale, educaționale și/sau sociale care se desfășoară / organizează în parc etc).

ZRV1a-c:

- ZRV1a-c1:
  - Sunt admise numai cu caracter temporar amenajările pentru expoziții sau pentru spectacole;
  - Se admit piste special amenajate pentru biciclete, rolle.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente circulațiilor pietonale;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației, activităților culturale, educaționale, sociale și amenajărilor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate;
- Deversări de ape uzate în lac; Spălatul mașinilor pe malul lacului;
- Pescuitul în lac; Scăldatul și înotul în lac;
- Depozitarea în parc a deșeurilor, gunoaielor și molozului;
- Pășunatul, distrugerea copacilor și a florilor;
- Accesul mijloacelor de transport în parc;
- Realizarea de foc pe teritoriul parcului;
- Alte acțiuni sau fapte care pot cauza prejudicii acestei zone.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

ZRV1a-b:

- conform specificului spațiului public, a legislației în vigoare, nu se limitează suprafața, forma sau dimensiunea spațiilor plantate publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

ZRV1a-b:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice;

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRV1a-b:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice;

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ:

ZRV1a-b:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planşa de Reglementări Urbanistice, într-un ansamblu coerent, argumentat de necesităţi funcţionale şi de conceptul de organizare.

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

11. CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

ZRV1a-b:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- parcela va avea asigurat cel puţin un acces carosabil şi un acces pietonal dîntr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3.5 metri lăţime;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spaţiul de circulaţie special amenajat şi va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulaţie ale funcţiunilor de pe parcelă, în funcţie de capacitatea clădirilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

ZRV1a-c:

- Se va asigura accesul din circulaţiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere) care vor fi tratate ca alei principale;
- În toate situaţiile caracteristicile accesurilor vor permite intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;
- Accesul pietonal este liber pe întreg teritoriul parcului. Accesul cu câini sau animale domestice va fi stabilit prin regulamentul de funcţionare al parcului ;
- Este obligatorie păstrarea accesurilor principale în parc;
- Este obligatorie conservarea traseelor de acces către lac (axiale sau şerpuite).

12. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRV1a-b:

- Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterană cât şi în subteran, desfăşurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcţiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanţa, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, aşa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul *1.8. Parcaje* din *Titlul 1 – Prescripţii generale)*.

ZRV1a-c:

- Parcajele vor fi de tip parking – peisager şi se vor dimensiona şi dispune în zonele marcate cu această funcţiune în planşa de reglementări în afara circulaţiilor publice
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.

13. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZRV1a-b:

- Înălţimea maximă pentru subzona ZRV1a-b va fi Rh maxim = P+2E (20,00 m).
- Înălţimea maximă a clădirilor se va corela cu coeficienţii urbanistici P.O.T. şi C.U.T. prevăzuţi prin prezentul regulament.

- În condițiile respectării coeficienților urbanistici maximi prevăzuți prin prezentul RLU, înălțimea maximă poate fi depășită în cazuri excepționale pentru instalații sau amenajări peisagistice cu rol de valorificare a peisajului (ex: turn de belvedere), cu condiția efectuării următoarelor studii:
  - studiu de vizibilitate
  - studiu de peisaj urban cu integrarea volumetriei în contextul urban existent;
  - studiu de siluetă urbană și altimetrie (altimetria cadrul natural și altimetria cadrului construit).
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRV1a-b:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei;
- dat fiind faptul că acoperirile pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- 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 (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul naatural;
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

ZRV1a-c:

- Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioară, ușor de întreținut;
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals; folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRV1a-b:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară; în situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi facută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ZRV1a-c:

- Se vor asigura hidranţi şi retele de aducţiune apă de stropire automată pentru întreţinerea spaţiilor verzi în timpul anotimpului secetos şi electricitate pentru iluminatul public;
- Se va asigura evacuarea apelor din precipitaţii la sistemul centralizat de canalizare;
- Se va evita amenajarea de platforme şi alei care să depăşească 30% din suprafaţa totală pentru a se menţine posibilitatea infiltrării în sol a apelor din precipitaţii.

16. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

ZRV1a-b:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va urmări o compoziţie echilibrată a spaţiului peisagistic care să valorifice relaţia dintre vegetaţie, cadrul construit şi spaţiul public, urmărind accesul nelimitat al populaţiei la spaţiul verde şi la dotările specifice prevăzute.
- Spaţiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor şi utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spaţiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcţiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum şi racordarea ansamblului la sistemul major de spaţii verzi şi publice al oraşului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- se interzice îngrădirea spaţiilor libere cu caracter public şi segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentaţii;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare şi vor fi racordate la spaţiul public cu amenajări de spaţii plantate cu lăţimi de minim 0.80 m;
- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât şi a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activităţi vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spaţiile verzi (*capitolul 2.7.1* din *Titlul 1 – Prescripţii generale*).

ZRV1a-c:

- sunt acceptate plantaţii arboricole şi arbustive numai cu specii din flora locală dobrogeană. Sunt interzise speciile decorative;
- Procentul de mineralizare este de 5-10%. Restul de suprafaţă, cca 90 %, este lăsat înierbat, pentru instalarea florei spontane.

17. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejmuiri, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- împrejmuirile spaţiilor plantate publice se vor realiza ca urmare a studiilor de specialitate avizate conform legii;
- acolo unde vor fi realizate, împrejmurile vor fi transparente şi vor fi dublate de gard viu;
- imaginea împrejmurilor va fi analizată pe baza unor studii de impact vizual şi peisaj urban.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZRV1a-b:

(1) Se menține procentul de ocupare la sol existent, care va cuprinde cumulativ următoarele suprafețe:

- suprafața construită existentă;
- suprafața aleilor pietonale și a platformelor existente;
- suprafața parcajelor;
- suprafața amenajărilor destinate organizării activităților specifice (gradene, amfiteatru în aer liber, etc)
- suprafața circulațiilor carosabile sau ocazional carosabile existente.

(2) Procentul maxim de ocupare la sol în situația unor noi intervenții asupra cadrului existent sau a reconfigurării Parcului Copiilor se va înscrie în P.O.T existent determinat conform punctului (1) din cadrul acestui articol.

(3) Nu intră în calculul P.O.T. următoarele:

- Circulațiile cu un grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- Mobilierul urban, instalații interactive destinate sportului, agrementului amplasate pe suprafețe cu grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- Pavilioane temporare (maxim 12 luni) deschise pe cel puțin o latură, cu scop expozițional, cultural, educațional, social.

ZRV1a-c:

- Suprafața ocupată de alei și platforme nu va depăși 10% din suprafața totală a zonei.

19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZRV1a-b:

CUT maxim = 0,3 mp/A.D.C.

*Calculul coeficientului C.U.T se realizează conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

coeficient de utilizare a terenului (CUT) *- raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.*

Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

ZRV1a-c:

- nu este cazul.

ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive

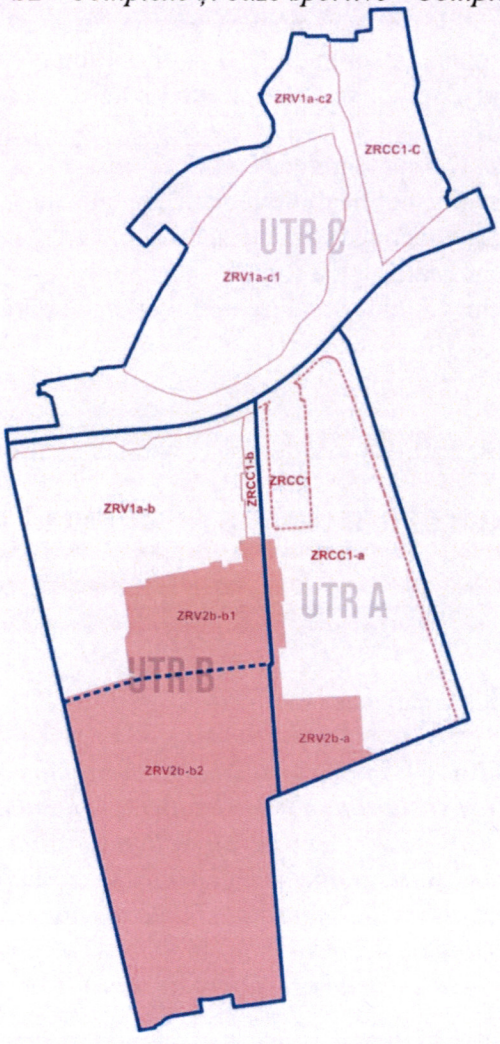
Descriere:
În cadrul zonei de studiu, zona ZRV2b se regăsește particularizată și detaliată astfel:

UTR A:

- **ZRV2b-a** - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

UTR B:

- **ZRV2b-b1** - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*
- **ZRV2b-b2** - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*



Figură 9 *– Zona ZRV2b;*

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRV2b – **Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive** se menționează:

ZRV 2:
- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.

*Pentru toate subzonele funcționale, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe bază de **PUZ** cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitățile de întreținere a acestora, etapizarea realizării spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.*
Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomandă inițierea de către CLMC a lucrărilor de reabilitare a spațiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate și PUZ."

Au fost delimitate în cadrul documentației mai multe situații ale subzonei ZRV2b, generând diferite tipuri de intervenții, redenumite și detaliate în funcție de caracterul dominant, astfel:

- Zona delimitată în cadrul PUG ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul fostei baze RATC, în prezent teren viran, neutilizat, lipsit de dotări sportive. Reglementările sunt direcționate către configurarea unei zone de odihnă, agrement și recreere destinată locuitorilor zonei, în care sunt permise construcții ce cuprind dotări pentru activități sportive, pentru sănătate și agrement.
- Zona delimitată în cadrul PUG ca ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul Parcului Copiilor, cuprinzând Palatul Copiilor. Reglementările sunt direcționate către menținerea caracterului zonei educațional-culturale, permițând amenajarea și construirea de dotări și funcțiuni pentru agrement, odihnă, spații verzi amenajate, activități culturale, educaționale, sociale.
- Zona delimitată în cadrul PUG ca ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul bazei sportive Farul Constanța, și care își menține caracterul de bază sportivă, conform PUG Municipiul Constanța.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

ZRV2b-a, ZRV2b-b2:

- amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere;
- amenajări peisagistice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții de dimensiuni mici pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- construcții dedicate activităților sportive sau complementare acestora (terapie, îngrijire corporală, cantină sportivă, alimentație publică de mică amploare, comerț specific etc.)
- zone de parcare la sol, subterane sau supraterane;
- pentru zonele constituite se mențin funcțiunile existente.

ZRV2b-b1:

- amenajări pentru activități culturale și educaționale;
- amenajări peisagistice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții de dimensiuni mici pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- zone de parcare la sol, subterane sau supraterane;
- pentru zonele constituite se mențin funcțiunile existente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu se aplică;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice cu caracteristicile definite în cadrul prezentului regulament;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate;
- săli de jocuri de noroc, jocuri electronice, biliard, bowling.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- conform specificului spațiului public, a legislației în vigoare, nu se limitează suprafața, forma sau dimensiunea spațiilor plantate publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

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

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

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

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice, într-un ansamblu coerent, argumentat de necesități funcționale și de conceptul de organizare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și un acces pietonal dîntr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.5 metri lățime;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, desfășurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform 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, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul *1.8. Parcaje* din *Titlul 1 – Prescripții generale)*.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru zonele constituite se menține volumetria și regimul de înălțime existente.

- Înălțimea maximă pentru ZRV2b-a și ZRV2b-b1 va fi Rh maxim = P+4E (17,00 m);

- Pentru subzona ZRV2b-b2 (complexul sportiv Farul Constanţa) se menţine înălţimea maximă existentă şi aprobată;
- Înălţimea maximă a clădirilor se va corela cu coeficienţii urbanistici P.O.T. şi C.U.T. prevăzuţi prin prezentul regulament;
- În condiţiile respectării coeficienţilor urbanistici maximi prevăzuţi prin prezentul RLU, înălţimea maximă poate fi depăşită în cazuri excepţionale pentru instalaţii sau amenajări peisagistice cu rol de valorificare a peisajului (ex: turn de belvedere), cu condiţia efectuării următoarelor studii:
  - studiu de vizibilitate
  - studiu de peisaj urban cu integrarea volumetriei în contextul urban existent;
  - studiu de siluetă urbană şi altimetrie (altimetria cadrului natural şi a cadrului construit).
- Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii maxime admise şi a modalităţii de calcul conform prezentului regulament;
- Înălţimea maximă se măsoară între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişă sau limita superioară a parapetului terasei.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul general al zonei;
- dat fiind faptul că acoperirile pot deveni vizibile în situaţia realizării de instalaţii de belvedere, sau de circulaţii pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulaţiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar faţadelor;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitaţii de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- aspectul exterior al noilor construcţii va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban şi impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvenţiale de-a lungul traseelor de percepţie spaţială în relaţie cu elementul naatural;
- nu este permisă amplasarea pe faţadele clădirilor a unităţilor de aer condiţionat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- aspectul exterior va cuprinde indicaţii privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele publice de echipare edilitară; În situaţia în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiţie, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate şi avizele administratorilor de utilităţi;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi facută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile legii;
- lucrările efectuate, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va urmări o compoziție echilibrată a spațiului peisagistic care să valorifice relația dintre vegetație, cadrul construit și spațiul public, urmărind accesul nelimitat al populației la spațiul verde și la dotările specifice prevăzute.
- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m;
- 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 a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (*capitolul 2.7.1* din *Titlul 1 – Prescripții generale*).

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejmuiri, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- Având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejmuirile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecție, funcțiunilor admise ale căror cerințe funcționale necesită împrejmuirile spațiilor plantate publice se vor realiza ca urmare a studiilor de peisaj și vizibilitate avizate conform legii;
- Acolo unde vor fi realizate, împrejmurile vor fi transparente și vor fi dublate de gard viu;
- Imaginea împrejmurilor va fi analizată pe baza unor studii de impact vizual și peisaj urban.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru subzona ZRV2b-a:
P.O.T maxim = 10%

(2) Pentru subzonele ZRV2b-b1 și ZRV2b-b2 se menține procentul de ocupare la sol existent, care va cuprinde cumulativ următoarele suprafețe:

- suprafața construită existentă;
- suprafața aleilor pietonale și a platformelor existente;
- suprafața parcajelor;
- suprafața amenajărilor destinate organizării activităților specifice (gradene, amfiteatru în aer liber, etc)
- suprafața circulațiilor carosabile sau ocazional carosabile existente.

(3) Nu intră în calculul P.O.T. următoarele:

- circulațiile cu un grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- mobilierul urban, instalații interactive destinate sportului, agrementului amplasate pe suprafețe cu grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;

(4) Procentul maxim de ocupare la sol în situația unor noi intervenții asupra cadrului existent sau a reconfigurării Parcului Copiilor și a Complexului Sportiv Constanța se va înscrie în P.O.T existent determinat conform punctului (2) din cadrul acestui articol.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(1) Pentru subzona ZRV2b-a și ZRV2b-b1:

C.U.T. maxim = 0,4 mp/A.D.C.

(2) Pentru subzona ZRV2b-b2 – se menține C.U.T. existent sau aprobat prin documentații anterioare.

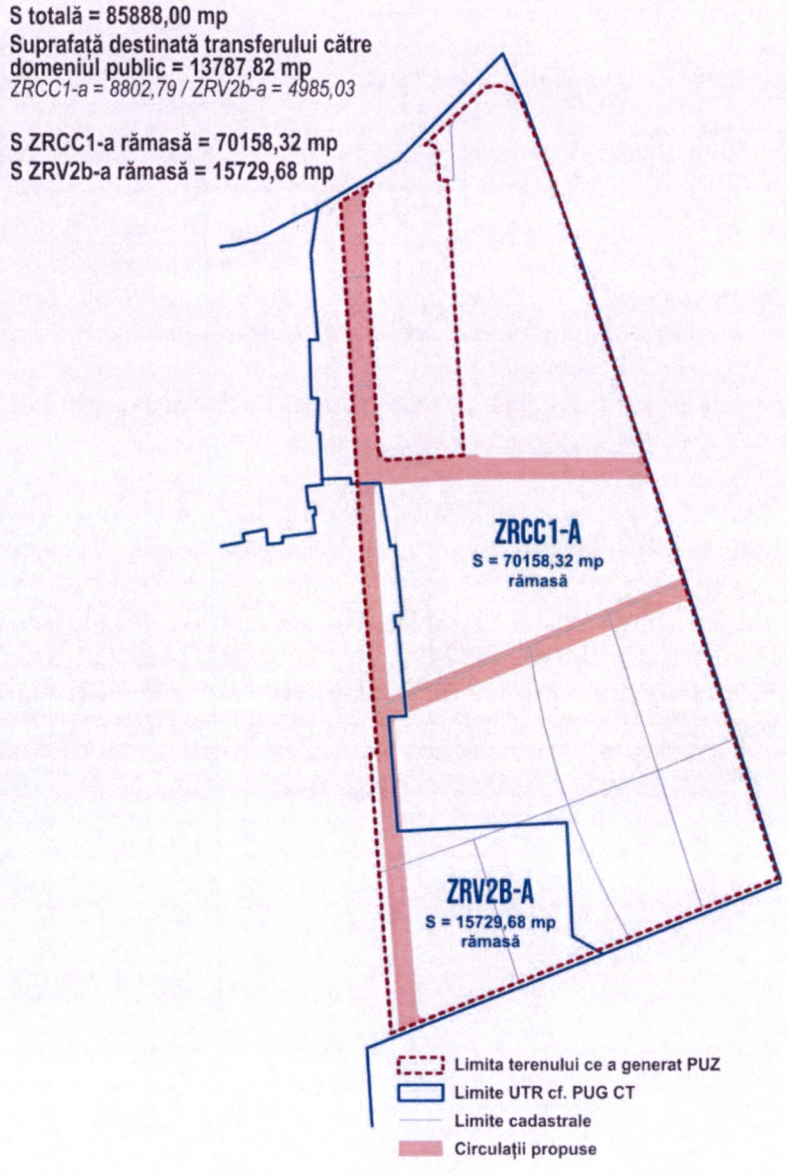
*Calculul coeficientului C.U.T se realizează conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

***coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.*

Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Planul Urbanistic Zonal prevede realizarea unor circulaţii carosabile şi pietonale în interiorul insulei urbane ce a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal, care relaţionează principalele artere perimetrale existente, respectiv strada Soveja, Strada Chiliei şi Strada Panait Cerna.



Pentru realizarea sistemului de circulaţii carosabile şi pietonale va fi necesar transferul suprafeţelor aferente în domeniul public. Este prevăzut, astfel, transferul unei suprafeţe de 13787.82 (16,06%) din totalul suprafeţei terenului ce a generat prezenta documentaţie.