

**PUZ GREENFIELD
CONSTANTA**



S.C. ED COM '96 SRL

J13/1522/1996 CIF 8518149

EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30

CONSTANTA, B_DUL TOMIS , NR. 143 A

office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Adresa: CONSTANTA, str. BREST(DE279, DE270),
str. AMSTERDAM

Pr. nr
6/2017

Titlul proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR.
133383/2017 -TERITORIUL DELIMITAT DE B_DUL TOMIS,
STR. AMSTERDAM ,STR. MADRID, STR. BREST.
„CARTIER GREENFIELD”

Faza
PUZ

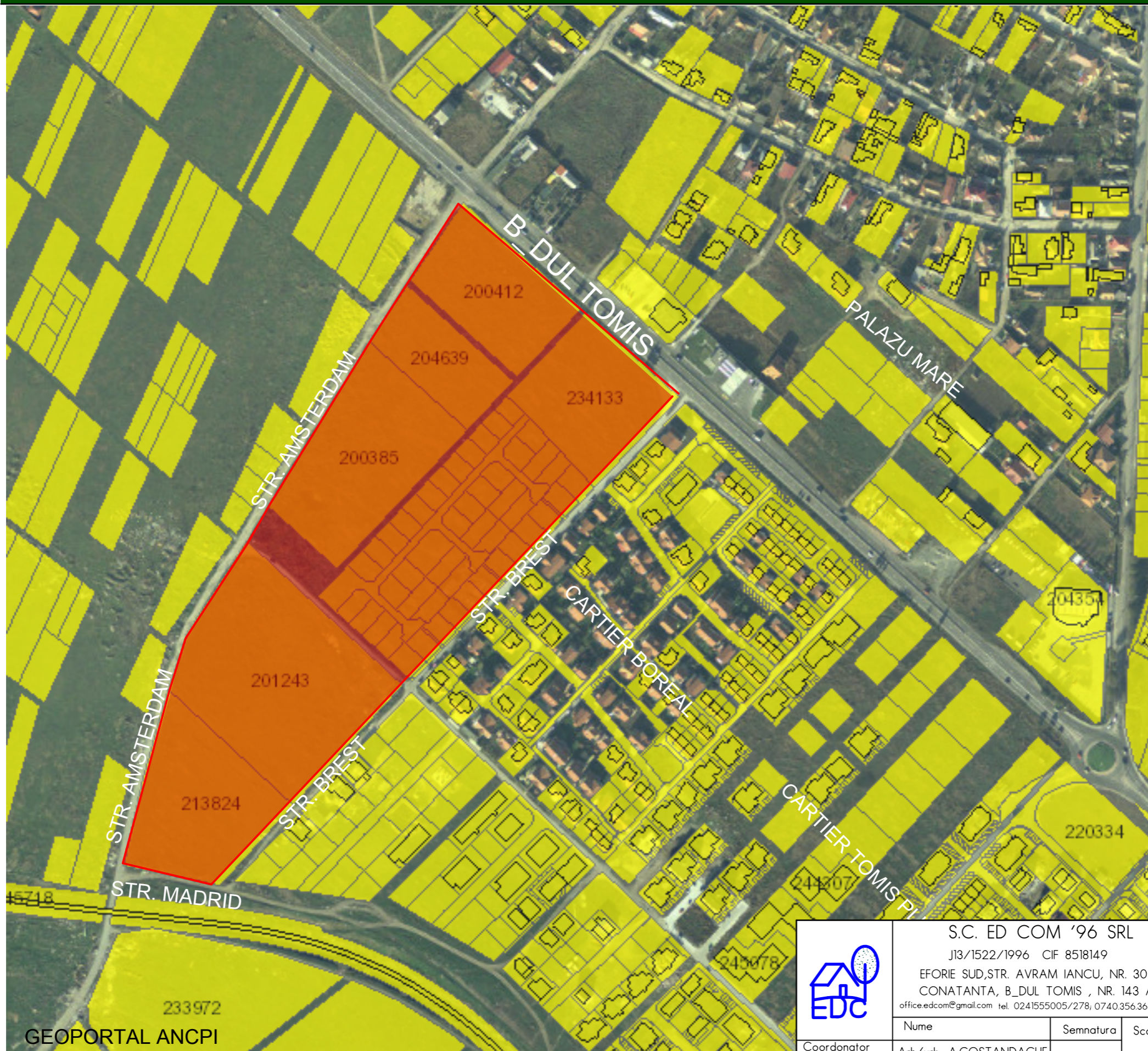
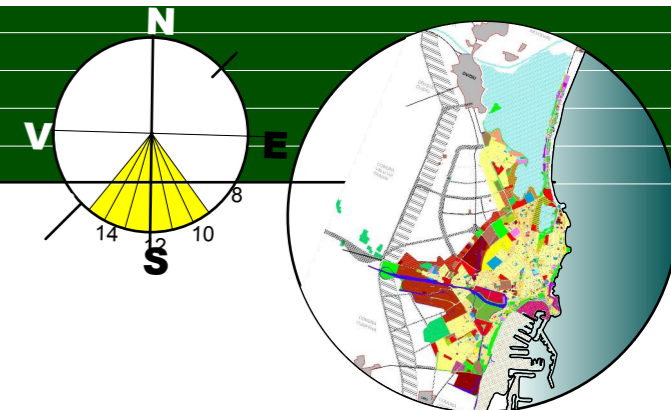
	Nume	Semnatura	Scara
Coordonator urbanism	Arh/urb. A.COSTANDACHE		Data
proiectat	C.Arh/urb. R. UNGUREANU		
Desenat	Ing. E. UNGUREANU		

Titlul plansei

INCADRARE IN TERITORIU

Pl. nr.
U011

PUZ GREENFIELD-CONSTANTA



ZONA STUDIATA

Nord	b_dul Tomis
Sud	str. Madrid
Est	str. Brest
Vest	str. Amsterdam

Inventar de coordonate Zonă studiată		
Nr.pct.	E (m)	N (m)
1	787098.40	309185.66
2	787288.38	309011.25
3	787191.51	308908.17
4	787149.05	308863.00
5	787103.78	308814.84
6	787084.05	308794.12
7	787059.29	308767.50
8	787053.39	308762.59
9	786894.74	308593.09
10	786803.93	308602.93
11	786830.92	308699.10
12	786843.54	308744.09
13	786859.16	308799.73
14	786857.64	308806.17
15	786911.92	308884.65
16	786914.08	308888.06
17	786967.89	308973.22
18	786968.48	308978.66
19	787021.67	309063.57
20	787024.79	309073.38
Suprafață = 115335 mp		

233972
GEOPORTAL ANCPI



S.C. ED COM '96 SRL
J13/1522/1996 CIF 8518149
EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30
CONSTANTA, B_DUL TOMIS, NR. 143 A
office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Adresa: CONSTANTA, str. BREST(DE279, DE270),
str. AMSTERDAM
Titlul proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR.
133383/2017 -TERITORIUL DELIMITAT DE B_DUL TOMIS,
STR. AMSTERDAM ,STR. MADRID, STR. BREST.
„CARTIER GREENFIELD”

Pr. nr
6/2017

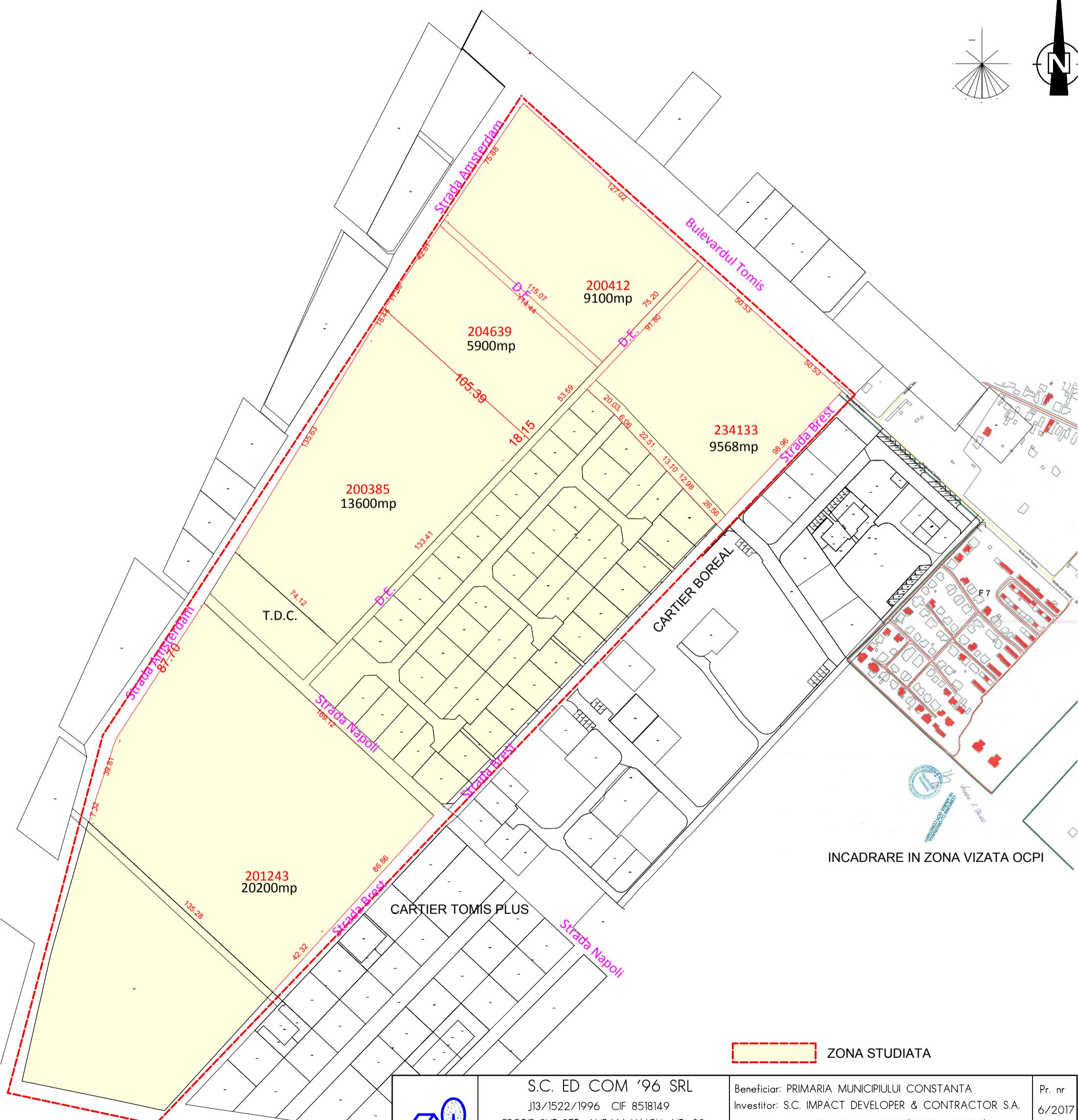
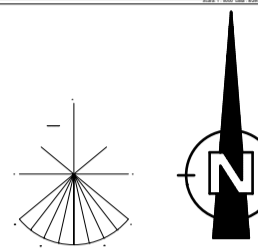
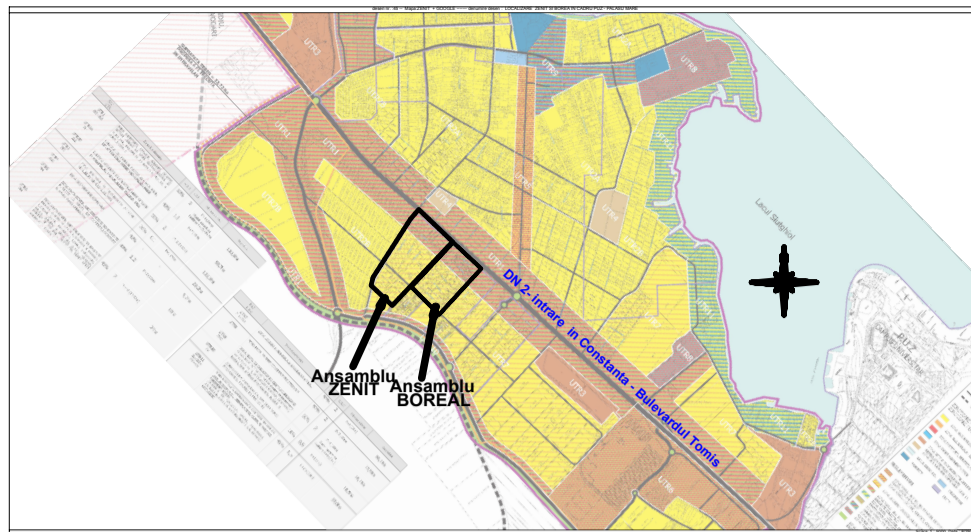
Faza
PUZ

Coordonator urbanism	Arh/urb. A.COSTANDACHE	Scara
proiectat	C.Arh/urb. R. UNGUREANU	Data
Desenat	Ing. E. UNGUREANU	02/2018

Titlul plansei
INCADRARE IN ZONA


Pl. nr.
U02.1

P.U.Z. GREENFIELD CONSTANTA

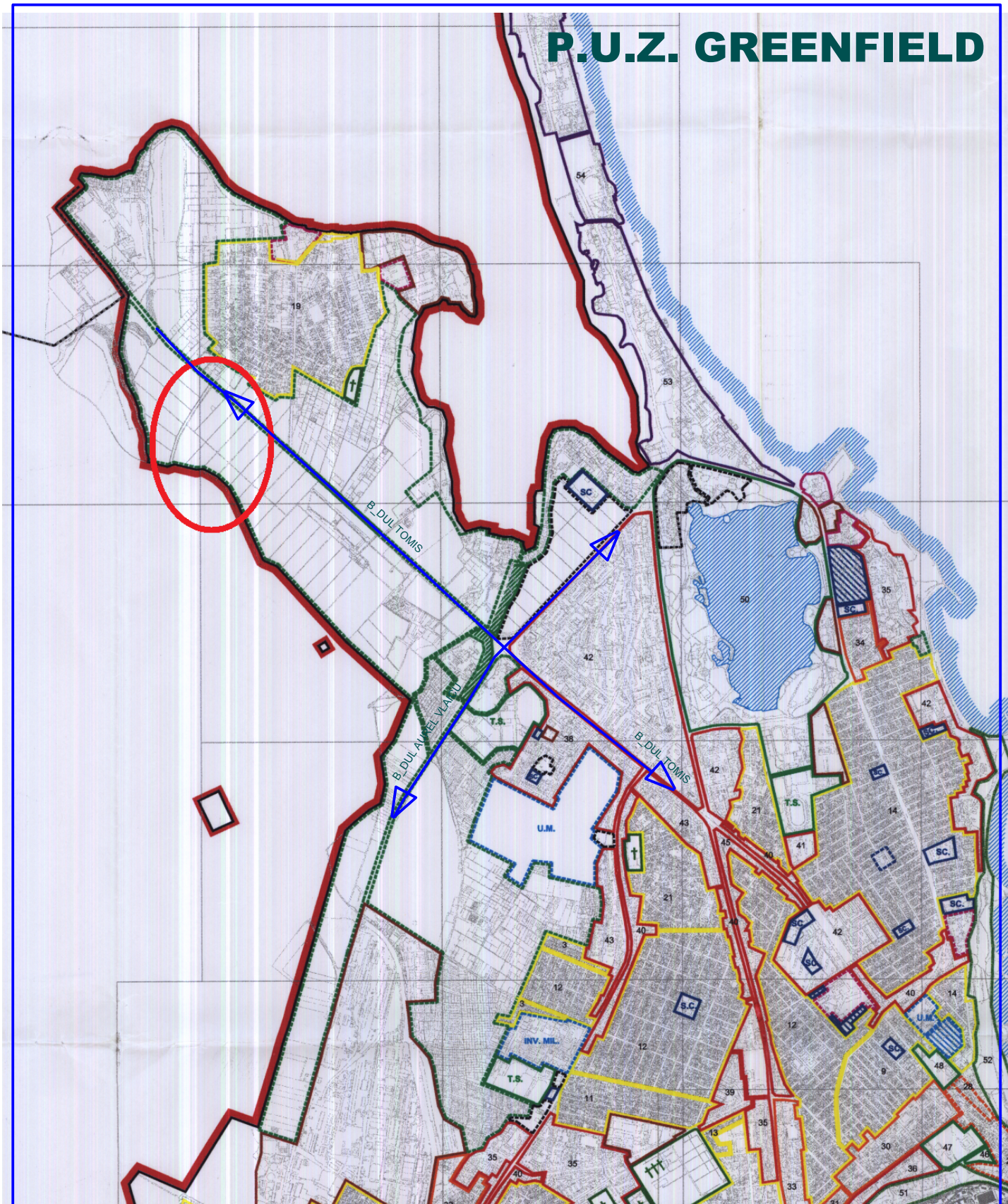



INCADRARE IN ZONA VIZATA OCPI

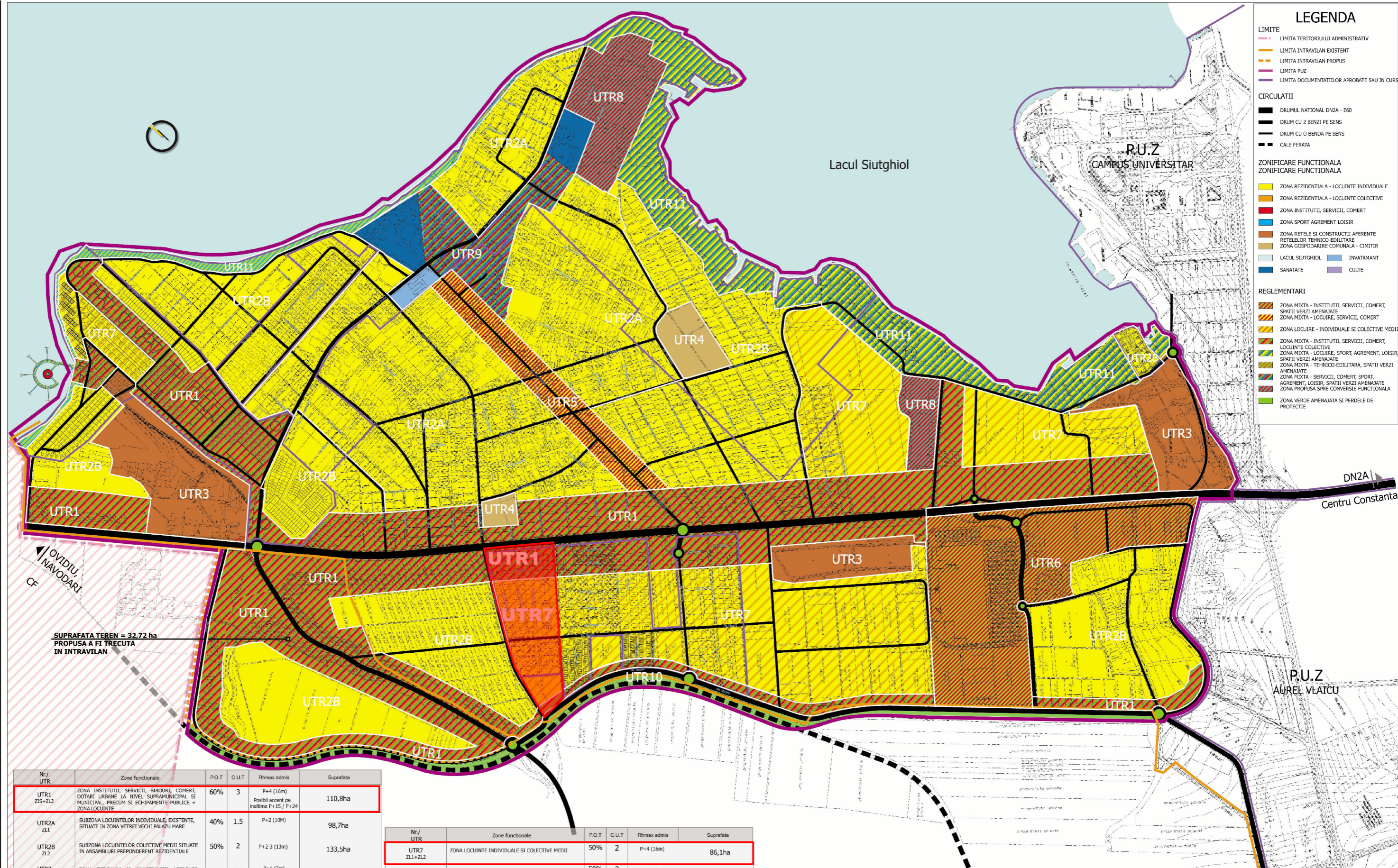
 ZONA STUDIATA

	S.C. ED COM '96 SRL J13/1522/1996 CIF 8518149 EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONATANTA, B_DUL TOMIS , NR. 143 A office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368			Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. Adresa: CONSTANTA, str. BREST(DE279, DE270), str. AMSTERDAM Titlul proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 -TERITORIUL DELIMITAT DE B_DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM ,STR. MADRID, STR. BREST. „CARTIER GREENFIELD”	Pr. nr 6/2017
	Nume Arh/urb. A.COSTANDACHE	Semnatura	Scara 1:2000	Titlul plansei INCADRARE IN ZONA-OCPI	Faza PUZ
proiectat C.Arh/urb. R. UNGUREANU	Data 03/2019	Desenat Ing. E. UNGUREANU	Pl. nr. U 02.2		

P.U.Z. GREENFIELD



	<p>S.C. ED COM '96 SRL J13/1522/1996 CIF 8518149 EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONATANTA, B_DUL TOMIS , NR. 143 A office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368</p>			Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. Adresa: CONSTANTA, str. BREST(DE279, DE270), str. AMSTERDAM Titlul proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 -TERITORIUL DELIMITAT DE B_DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM ,STR. MADRID, STR. BREST. „CARTIER GREENFIELD”	Pr. nr 6/2017
	Coordonator urbanism proiectat Desenat	Arh/urb. A.COSTANDACHE C.Arh/urb. R. UNGUREANU Ing. E. UNGUREANU	Semnatura Scara Data 03/2019	Titlul plansei INCADRARE IN ZONA CIRCULATII MAJORE	Faza PUZ Pl. nr. U02.3



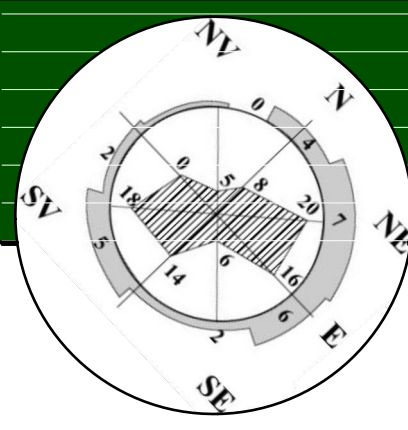
SUPRAFATA TEREN = 32,72 ha
 PROPUSA A FI TRECUTA
 IN INTRAVILAN

Nr./UTR	Zone functionale	P.O.T.	C.U.T.	Rhmax admis	Suprafata
UTR1 Z1S+ZL2	ZONA INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARE URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, PRECUM SI ECHIPAMENTE PUBLICE + ZONA LOCUINTE	60%	3	P+4 (16m) Posibil accent pe inaltime P+15 / P+24	110,8ha
UTR2A ZL1	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, EXISTENTE, SITUATE IN ZONA VETREI VECHI PALAZU MARE	40%	1,5	P+2 (10m)	98,7ha
UTR2B ZL2	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	50%	2	P+2-3 (13m)	133,5ha
UTR3 ZTE	ZONA TERENURI SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELOR TEHNICO-EDILITARE	20%	0,1	P+1 (7m)	29,2ha
UTR4 ZGC	ZONA GOSPODARIE COMUNALA	40%	-	-	5,2ha
UTR5 ZM	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, recreere), COMERT DE TIP MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE, LOCUINTE	40%	1,2	P+3 (13m)	10ha
UTR6 ZM	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, recreere), COMERT DE TIP MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE, LOCUINTE	45%	2	P+4-6 (12-22m)	34ha

Nr./UTR	Zone functionale	P.O.T.	C.U.T.	Rhmax admis	Suprafata
UTR7 ZL1+ZL2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII	50%	2	P+4 (16m)	86,1ha
UTR8	ZONA PROPUSA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA	50%	2	P+3 (13m)	13,9ha
UTR9 ZMC	ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRU CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL (unitati de invatamant, sanatate, comert), ACTIVITATI SPORTIVE, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE SI LOCUINTE	50%	2	P+4 (16m) Posibil accent pe inaltime P+9 (30m)	16,1ha
UTR10 ZV	ZONA DESTINATA PARCURELOR, SPATIILOR VERZI AMENAJATE SI PERDELE DE PROTECTIE	10%	0,5	P+1 (7m)	10,5ha
UTR11 ZL1+Z1S+ZSA+ZV	ZONA DESTINATA AMENAJARILOR SPECIFICE MALURILOR LACULUI SIUTGHIOL, DEBARCADERE, CLUBURI NAUTICE, AGREMENT LOISIR, LOCUINTE DE VACANTA, SPORT, AGREMENT, DISTRACTIE LOISIR, TURISM BALNEAR + SPATII VERZI AMENAJATE	45%	1,5	P+2-3 (13m)	37,0ha

	S.C. ED COM '96 SRL J13/1522/1996 CIF 8518149 EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONATANTA, B_DUL TOMIS , NR. 143 A office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368			Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. Adresa: CONSTANTA, str. BREST(DE279, DE270), str. AMSTERDAM Titlul proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 -TERITORIUL DELIMITAT DE B_DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM ,STR. MADRID, STR. BREST. „CARTIER GREENFIELD”		Pr. nr 6/2017
	Coordonator urbanism	Arh/urb. A.COSTANDACHE	Semnatura	Scara	Faza PUZ	
	proiectat	C.Arh/urb. R. UNGUREANU	Data	03/2019	Titlul plansei INCADRARE IN PUZ PALAZU MARE	Pl. nr. U 03

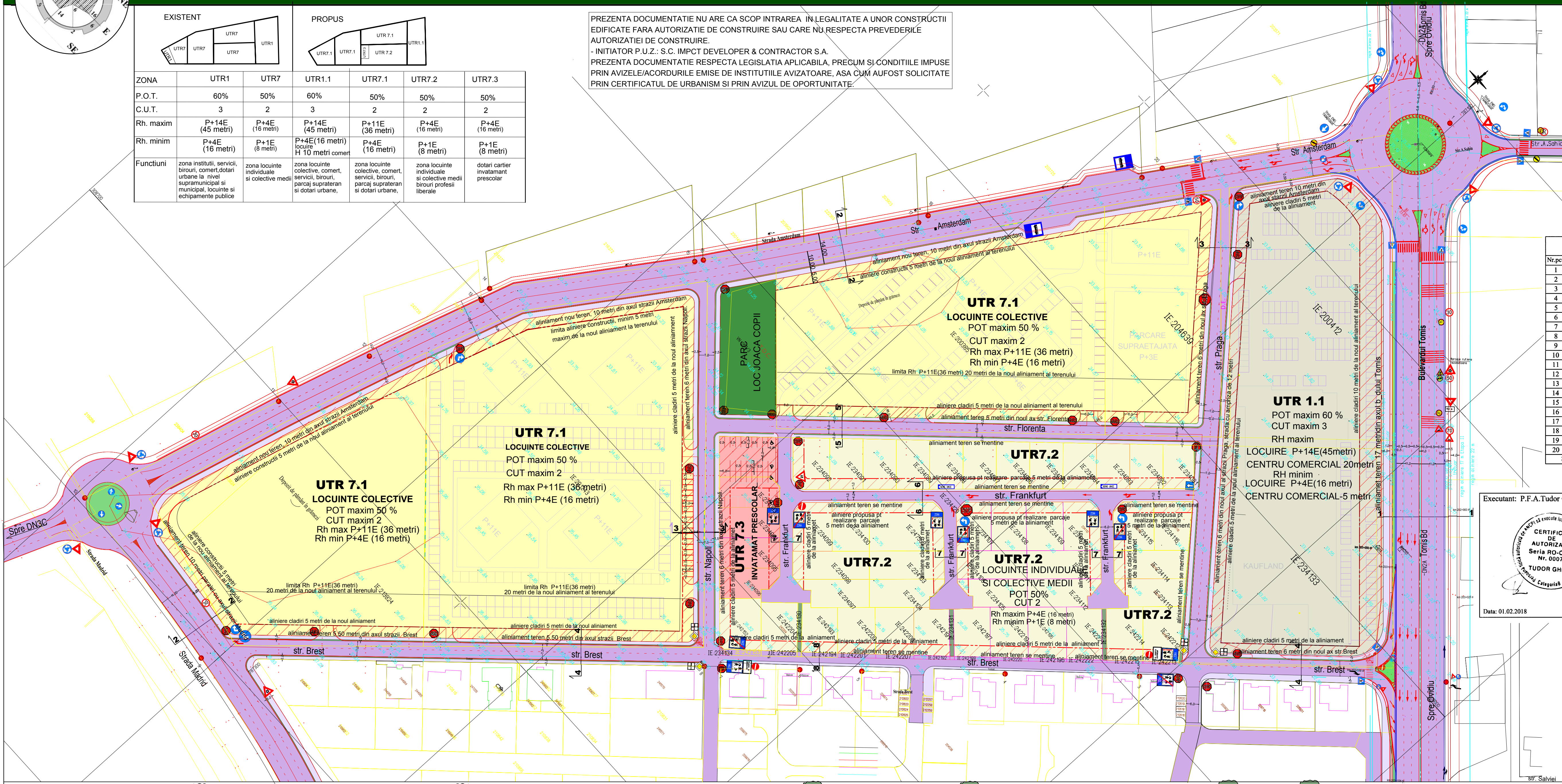
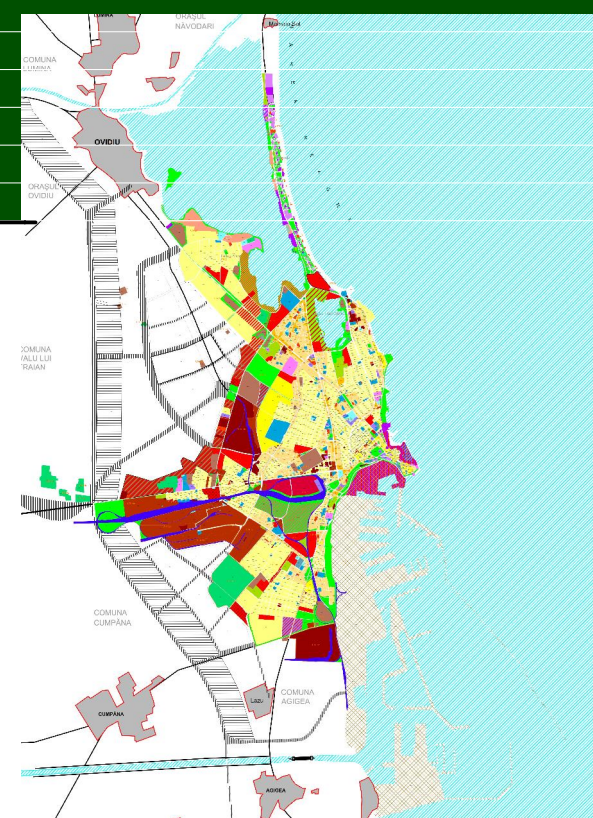
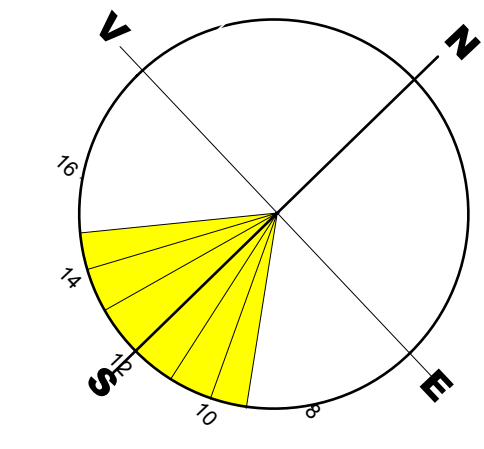
PLAN URBANISTIC ZONAL- GREEN FIELD- CONSTANTA



ZONA	EXISTENT		PROPOS			
	UTR7	UTR1	UTR1.1	UTR7.1	UTR7.2	UTR7.3
P.O.T.	60%	50%	60%	50%	50%	50%
C.U.T.	3	2	3	2	2	2
Rh. maxim	P+14E (45 metri)	P+4E (16 metri)	P+14E (45 metri) locuie H 10 metri comert	P+11E (36 metri)	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)
Rh. minim	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+1E (8 metri)
Funcțiuni	zona instituti, servicii, birouri, comert dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal, locuine si echipamente publice	zona locuine individuale si colective mici	zona locuine colective, comert, servicii, birouri, parcaii supateran si dotari urbane,	zona locuine individuale si colective medii birouri profesii liberale	dotari cartier invatamant prescolar	

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.
- INITIATOR P.U.Z.: S.C. IMPCT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/CORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AUFOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

NR. CAD.	S. TEREN/MP
200412	9100
204239	5900
200385	13600
201243	20200
234133	9568
TOTAL	58368



Nr.pt.	E (m)	N (m)
1	787098.40	309185.66
2	787288.38	309011.25
3	787191.51	308908.17
4	787149.05	308863.00
5	787103.78	308814.84
6	787084.05	308794.12
7	787059.29	308767.50
8	787053.39	308762.59
9	786894.74	308593.09
10	786803.93	308602.93
11	786830.92	308699.10
12	786843.54	308744.09
13	786859.16	308799.73
14	786857.64	308806.17
15	786911.92	308884.65
16	786914.08	308888.06
17	786967.89	308973.22
18	786968.48	308978.66
19	787021.67	309063.57
20	787024.79	309073.38

Suprafata = 115335 mp

Executant: P.F.A. Tudor GHITA
Inspector: [Signature]
Data: 01.02.2018

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Nr. 0097
TUDOR GHITA
Data: 01.02.2018

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE S=115335 mp
- LIMITE CADASTRALE -conform OCPI
- CONTUR INDICATIV CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
- LIMITA EDIFICABIL PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

REGULI GENERALE

- UTR 1.1 ZONA LOCUINE COLECTIVE, COMERT
- UTR 7.1 ZONA LOCUINE COLECTIVE
- UTR 7.2 ZONA LOCUINE INDIVIDUALE/COLECTIVE MICI
- UTR 7.3 INVATAMANT PRESCOLAR
- CIRCULATE CAROSABILA CE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC
- CIRCULATII PIETONALE CE APATIN DOMENIULUI PUBLIC
- SPATII VERZI AFERENTE INFRASTRUCTURII RUTIERE
- SPATII VERZI
- FASIE NONEDIFICABILA INTRE ALINIAMENT NOU TEREN SI ALINIERE CONSTRUCTII
- AX DRUM
- DEMARCATIE BENZI DE CIRCULATIE
- SENSCIRCULATII AUTO
- ACCES

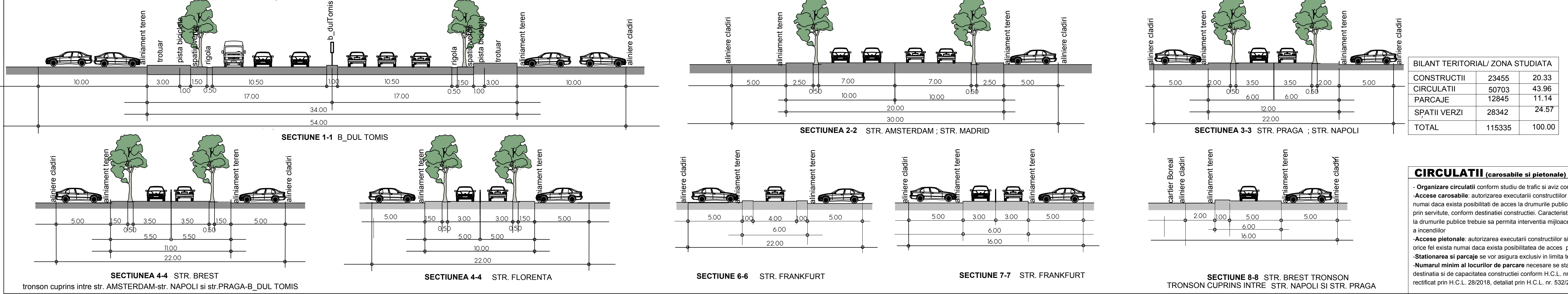
DETALIERE ZONIFICARE FUNCTIONALA

- UTR 1.1 (CENTRU COMERCIAL KAREFOUR)
- UTR 7.1 (CARTIER GREENFIELD)
- ZONA DESTINATA CONSTRUCTIILOR CU CARACTER COMERCIAL, ACCENTE ORIZONTALE CU H MINIM 5 METRI H MAXIM 20 METRI
- ZONA DESTINATA CONSTRUCTIE PARCARE SUPRAETAJATA
- ZONA DESTINATA CONSTRUCTIILOR CU RH. MAX. P+6E
- ZONA DESTINATA CONSTRUCTIILOR CU RH. MAX P+11E
- ZONA SPATII VERZI
- SUPRAFATA DE TEREN CU POTENTIAL DE CONVERTIRE IN PARCAJE LA SOL

ZONIFICARE PROPOSA	mp.	%
UTR 1.1	15700	13.62
UTR 7.1	45550	39.50
UTR 7.2	16700	14.47
UTR 7.3	2100	1.82

BILAN TERITORIAL/ ZONA STUDIATA	mp.	%
CIRCULATII carosabli 30600 mp	31000	26.87
CIRCULATII pietonale 5520 mp		
SPATII VERZI aliniament strazi 2520mp parcaii joaca copii 1165 mp	4285	3.72
TOTAL-ZONA STUDIATA	115335	100.00

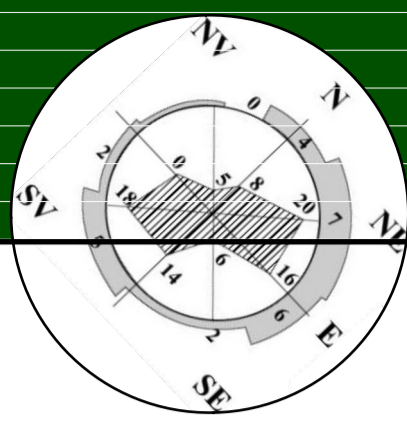
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	P.O.T.	C.U.T.	R.H. maxim	
				locuie	locuie
zona locuine colective, comert, servicii, birouri, parcaii supateran si dotari urbane,	UTR 1.1	60%	3	P+4E (16 metri)	P+14E (45 metri)
zona locuine colective, comert, servicii, birouri, parcaii supateran si dotari urbane, zona locuine individuale si colective medii birouri profesii liberale	UTR 7.1	50%	2	P+1E (8 metri)	P+4E (16 metri)
dotari cartier invatamant prescolar	UTR 7.3	50%	2	P+1E (8 metri)	P+4E (16 metri)
TOTAL		50%	2	P+1E (8 metri)	P+4E (16 metri)



CIRCULATII (carosabile si pietonale)/PARCAJE

- Organizare circulatii conform studiului de trafic si aviz comisie de circulatii
- Accese carosabile: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventa mijloacelor de stingere a incendiilor
- Accese pietonale: autorizarea executarii constructiilor si amenajarii de orice fel exista numai daca exista posibilitatea de acces pietonal
- Stationarea si parcaje se vor asigura exclusiv in limita terenului proprietate
- Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei conform H.C.L. nr. 113/2017 rectificat prin H.C.L. 28/2018, detaliat prin H.C.L. nr. 532/2018

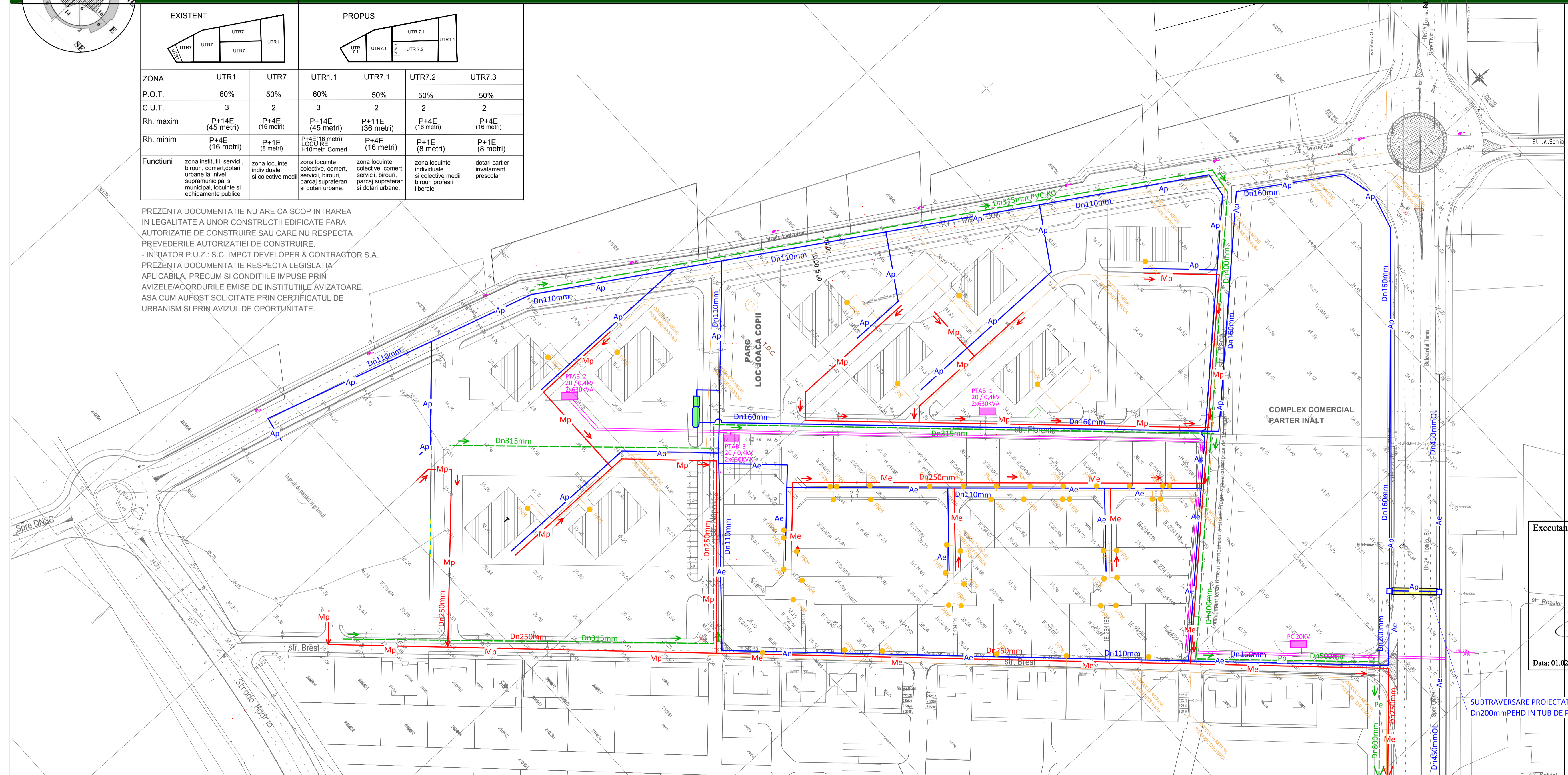
	S.C. ED COM '96 SRL		Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. Adresa: CONSTANTA, str. BRESTEZE 279, DE2701, str. AMSTERDAM Titlu proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133385/2017 - TERITORIUL DELIMITAT DE B_DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID, STR. BREST, „CARTIER GREENFIELD”	Nr. nr 6/2017 Faza PUZ Pl. nr U05
	J13/1522/1996 CF 8518149 EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONSTANTA, B_DUL TOMIS, NR. 143 A office.edcom@gmail.com tel. 024155005/278, 0740350368	Nume Semnatura Scară 1:1000 proiectat C.Arh/urb. R. UNGUREANU Data 03/2018 Desenat Ing. E. UNGUREANU		



PLAN URBANISTIC ZONAL- GREEN FIELD- CONSTANTA

ZONA	EXISTENT		PROPUȘ			
	UTR7	UTR1	UTR1.1	UTR7.1	UTR7.2	UTR7.3
P.O.T.	60%	50%	60%	50%	50%	50%
C.U.T.	3	2	3	2	2	2
Rh. maxim	P+14E (45 metri)	P+4E (16 metri)	P+14E (45 metri)	P+11E (36 metri)	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)
Rh. minim	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+4E (16 metri) LOCUIRE H10metri Comert	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+1E (8 metri)
Funcțiuni	zona instituti, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal, locuințe și echipamente publice	zona locuințe individuale și colective medii	zona locuințe colective, comerț, servicii, birouri, parcaji supracar și dotări urbane,	zona locuințe colective, comerț, servicii, birouri, parcaji supracar și dotări urbane,	zona locuințe individuale și colective medii birouri profesii liberale	dotări cartier invatamant prescolar

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.
 - INIȚIATOR P.U.Z.: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AUFOȘT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.



Terenuri ce au general prezenta documentatie de tip P.U.Z.:

nr. Cadastral 200412	S= 9100mp
nr. Cadastral 204639	S= 5900mp
nr. Cadastral 200385	S=13600mp
nr. Cadastral 201243	S=20200mp
nr. Cadastral 234133	S= 9568mp
TOTAL	S=58.368mp

Limite ridicare topografica
 imobile eterra - limite existente
 clădiri eterra
 amplasament garduri pe teren
 amplasament cladirii pe teren
 bordură
 imobile eterra- limite propuse
 limita edificabil

Inventar de coordonate
 Zonă studiată

Nr.pct.	E (m)	N (m)
1	787098.40	309185.66
2	787288.38	309011.25
3	787191.51	308908.17
4	787149.05	308863.00
5	787103.78	308814.84
6	787084.05	308794.12
7	787059.29	308767.50
8	787053.39	308762.59
9	786894.74	308593.09
10	786803.93	308602.93
11	786830.92	308699.10
12	786843.54	308744.09
13	786859.16	308799.73
14	786857.64	308806.17
15	786911.92	308884.65
16	786914.08	308888.06
17	786967.89	308973.22
18	786968.48	308978.66
19	787021.67	309063.57
20	787024.79	309073.38
Suprafață = 115335 mp		

Executant: P.F.A.Tudor GHIȚĂ

Inspector: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța



Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 567/.../data ...2.3.2018

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
 Nume și Prenume: VILCULESCU VASILE
 Funcția: CONSILIER GR. I
 13760/2018

Data: 01.02.2018

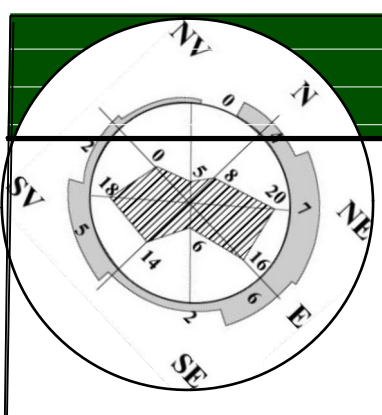
SUBTRAVERSARE PROIECTATA APA
 Dn200mmPEHD IN TUB DE PROTECTIE Dn300mmOL

System de proiectie "Stereografic 1970"
 Plan de referință "Marea Neagră 1975"

RETEA GAZE:	RETEA ELECTRIC:	RETELE APA/CANAL
— CONDUCTA PRESIUNE REDUSA	— LES 20KV-proiectata — PC 20KV-proiectat — PTAB 20/0,4KV 2x630KVA	— Ae — Conducta apa existenta — Ap — Conducta apa proiectata — R.A.+S.P. Rezervor + Statie pompare apa proiectata — Me — Colector menajer existent — Mp — Colector menajer proiectat — Pe — Colector pluvial existent — Pp — Colector pluvial proiectat

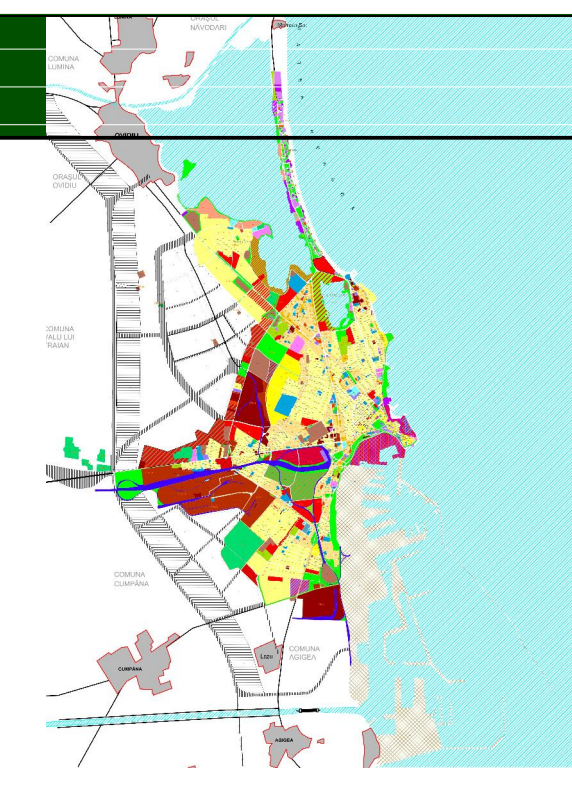
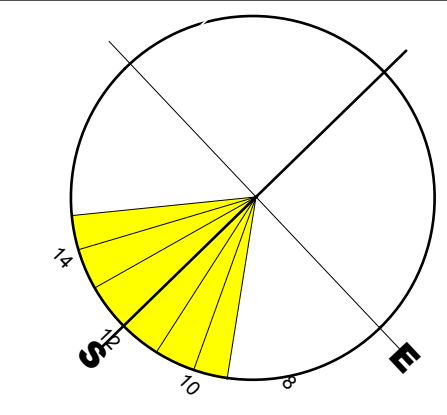
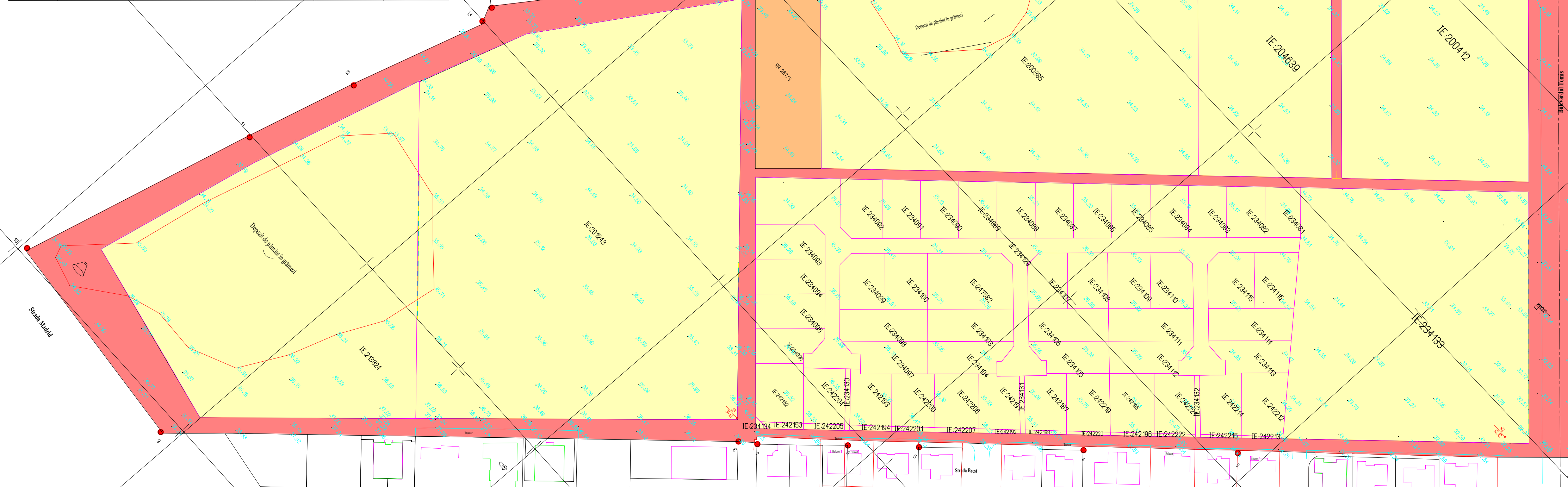
S.C. ED COM '96 SRL J13/1522/1996 CIF 8518149 EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONSTANTA, B. DUL TOMIS, NR. 143 A office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278.0740.356.368		Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. Adresa: CONSTANTA, str. BRESTIDE279, DE270), str. AMSTERDAM Titlu proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 -TERITORIUL DELIMITAT DE B. DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID, STR. BREST. "CARTIER GREENFIELD"	Pr. nr. 6/2017 Faza PUZ Pl. nr. U06
Coordonator Urbanism: Arh/urb. A.COSTANDACHE	Semnatura: [Signature]	Scara: 1:1000	
Proiectat: C.Arht/urb. R. UNGUREANU	Data: 03/2019	REGLEMENTARI EDILITARE	
Desenat: Ing. E. UNGUREANU			

PLAN URBANISTIC ZONAL- GREEN FIELD- CONSTANTA



ZONA	EXISTENT			PROPIUS		
	UTR1	UTR7	UTR1	UTR7.1	UTR7.2	UTR7.3
P.O.T.	60%	50%	60%	50%	50%	50%
C.U.T.	3	2	3	2	2	2
Rh. maxim	P+14E (45 metri)	P+4E (16 metri)	P+14E (45 metri)	P+11E (36 metri)	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)
Rh. minim	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+1E (8 metri)
Funcțiuni	zona rezidențială, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel suprarațional și municipal, locuințe și echipamente publice	zona locuințe individuale și colective medii	zona locuințe colective, comerț, servicii, birouri, parcași supratere și dotări urbane.	zona locuințe colective, comerț, servicii, birouri, parcași supratere și dotări urbane.	zona locuințe individuale și colective medii birouri profesii liberale	dotări cântier înaltament prescolar

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.
 - INITIATOR P.U.Z.: S.C. IMPCT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AUFOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.



Nr.pct.	E (m)	N (m)
1	787098.40	309185.66
2	787288.38	309011.25
3	787191.51	308908.17
4	787149.05	308863.00
5	787103.78	308814.84
6	787084.05	308794.12
7	787059.29	308767.50
8	787053.39	308762.59
9	786894.74	308593.09
10	786803.93	308602.93
11	786830.92	308699.10
12	786843.54	308744.09
13	786859.16	308799.73
14	786857.64	308806.17
15	786911.92	308884.65
16	786914.08	308888.06
17	786967.89	308973.22
18	786968.48	308978.66
19	787021.67	309063.57
20	787024.79	309073.38

Suprafață = 115335 mp

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE S=115335 mp
 - LIMITE CADASTRALE -conform OCPI
 - DOMENIUL PUBLIC AL UAT CONSTANTA
 - DOMENIUL PRIVAT AL UAT CONSTANTA
 - PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

Executant: P.F.A.Tudor GHIȚĂ

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CT-F Nr. 0007

Inspector: Șeful de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Prezentul document recepțional este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 561/J data 23.03.2019

Șeful de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
Nume și Prenume: **VILCULESCU VASILE**
Funcția: **CONSILIER GR. I**

NR. CAD.	S. TEREN/mp
200412	9100
204239	5900
200385	13600
201243	20200
234133	9568
TOTAL	58368

S.C. ED COM '96 SRL
J13/1522/1996 CF 8518149
EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30
CONSTANTA, B. DUL TOMIS, NR. 143 A
office.edcom@gmail.com tel. 024555005/278, 0740.356.368

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Adresa: CONSTANTA, str. BRESTIDEZ79, DE2701, str. AMSTERDAM

Titlul proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 - TERITORIUL DELIMITAT DE B. DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID, STR. BREST. „CARTIER GREENFIELD”

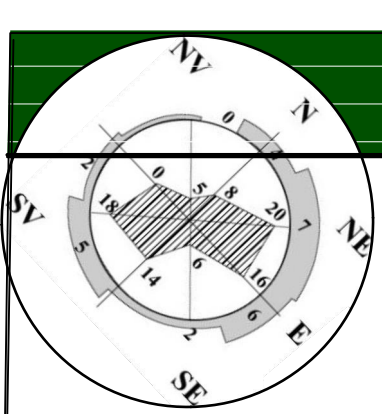
Coordonator urbanism: Arh/urb. A.COSTANDACHE
proiectat: C.Arh/urb. R. UNGUREANU
Desenat: Ing. E. UNGUREANU

Semnatura: Scara 1:1000
Data: 03/2019

Pr. nr. 6/2017
Faza PUZ
Pl. nr. U.071

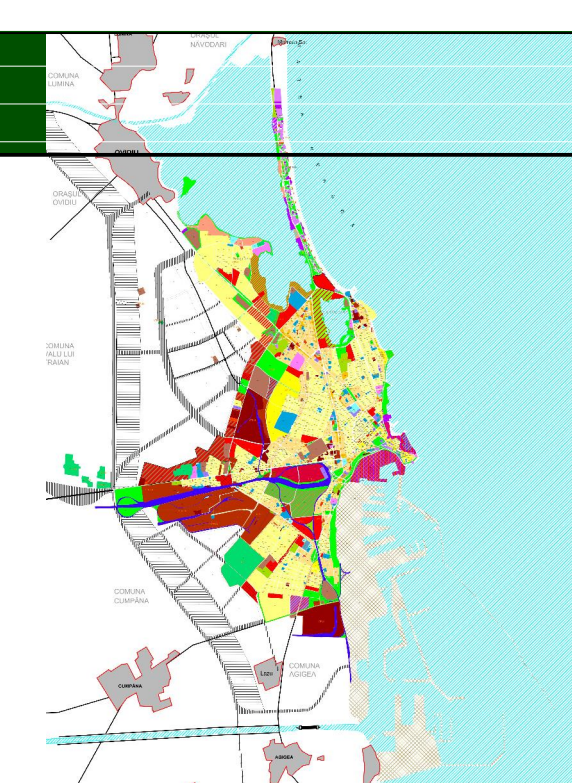
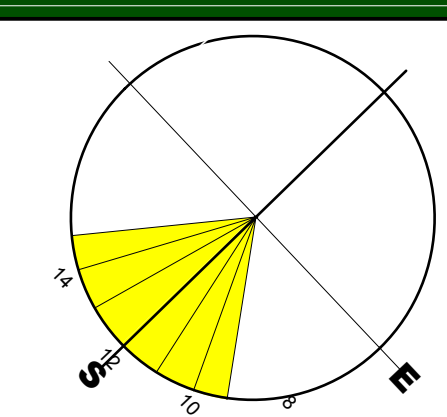
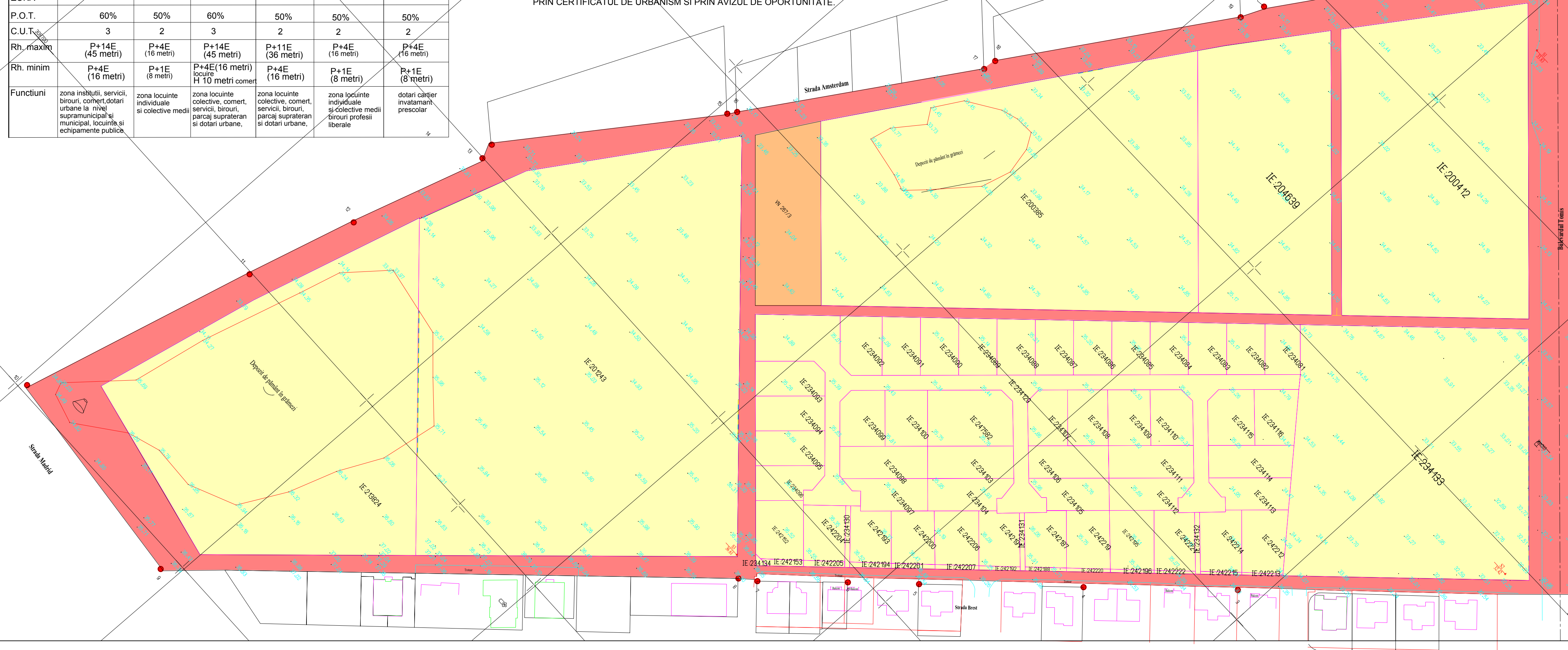
REGIM JURIDIC -SITUATIE EXISTENTA

PLAN URBANISTIC ZONAL- GREEN FIELD- CONSTANTA



ZONA	EXISTENT			PROPIUS		
	UTR1	UTR7	UTR1	UTR7.1	UTR7.2	UTR7.3
P.O.T.	60%	50%	60%	50%	50%	50%
C.U.T.	3	2	3	2	2	2
Rh. maxim	P+14E (45 metri)	P+4E (16 metri)	P+14E (45 metri)	P+11E (36 metri)	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)
Rh. minim	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+1E (8 metri)
Funcțiuni	zona rezidențială, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel suprarațional și municipal, locuințe și echipamente publice	zona locuințe individuale și colective medii	zona locuințe colective, comerț, servicii, birouri, parcași supratere și dotări urbane.	zona locuințe colective, comerț, servicii, birouri, parcași supratere și dotări urbane.	zona locuințe individuale și colective medii birouri profesii liberale	dotări cântier înaltament prescolar

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.
 - INITIATOR P.U.Z.: S.C. IMPCT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AUFOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.



Nr.pct.	E (m)	N (m)
1	787098.40	309185.66
2	787288.38	309011.25
3	787191.51	308908.17
4	787149.05	308863.00
5	787103.78	308814.84
6	787084.05	308794.12
7	787059.29	308767.50
8	787053.39	308762.59
9	786894.74	308593.09
10	786803.93	308602.93
11	786830.92	308699.10
12	786843.54	308744.09
13	786859.16	308799.73
14	786857.64	308806.17
15	786911.92	308884.65
16	786914.08	308888.06
17	786967.89	308973.22
18	786968.48	308978.66
19	787021.67	309063.57
20	787024.79	309073.38

Suprafață = 115335 mp

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE S=115335 mp
 - LIMITE CADASTRALE -conform OCPI
 - DOMENIUL PUBLIC AL UAT CONSTANTA
 - DOMENIUL PRIVAT AL UAT CONSTANTA
 - PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

Executant: P.F.A.Tudor GHIȚĂ

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CT-F Nr. 0007

Inspector: Șeful de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Prezentul document recepțional este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 561/J data 23.03.2019

Șeful de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
Nume și Prenume: **VILCULESCU VASILE**
Funcția: **CONSILIER GR. I**

NR. CAD.	S. TEREN/mp
200412	9100
204239	5900
200385	13600
201243	20200
234133	9568
TOTAL	58368

S.C. ED COM '96 SRL
J13/1522/1996 CF 8518149
EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30
CONSTANTA, B. DUL TOMIS, NR. 143 A
office.edcom@gmail.com tel. 024555005/278, 0740.356.368

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Adresa: CONSTANTA, str. BRESTIDEZ79, DE2701, str. AMSTERDAM

Titlul proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 - TERITORIUL DELIMITAT DE B. DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID, STR. BREST. „CARTIER GREENFIELD”

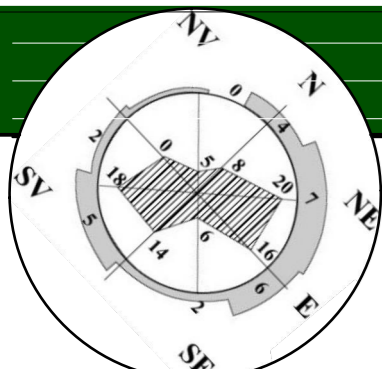
Coordonator urbanism: Arh/urb. A.COSTANDACHE
proiectat: C.Arh/urb. R. UNGUREANU
Desenat: Ing. E. UNGUREANU

Semnatura: Scara 1:1000
Data: 03/2019

Pr. nr. 6/2017
Faza PUZ
Pl. nr. U.071

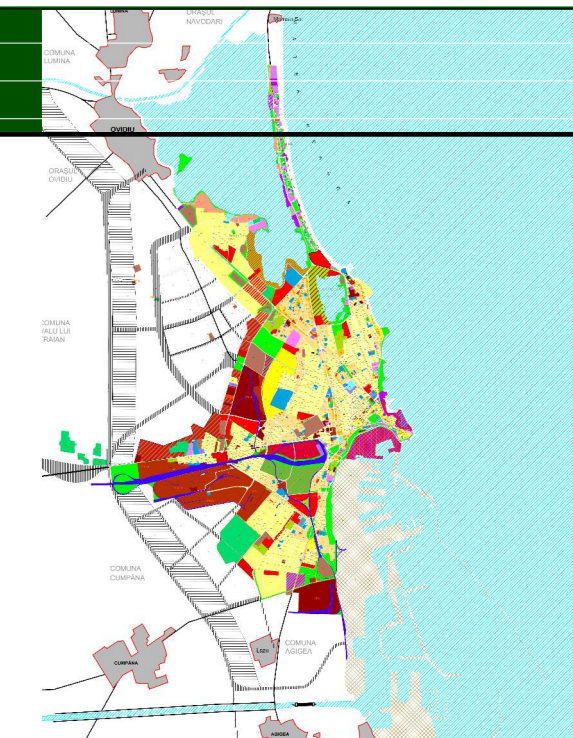
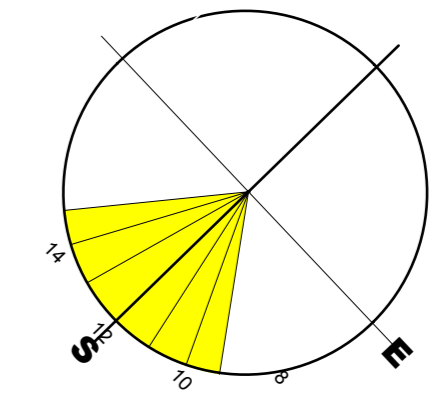
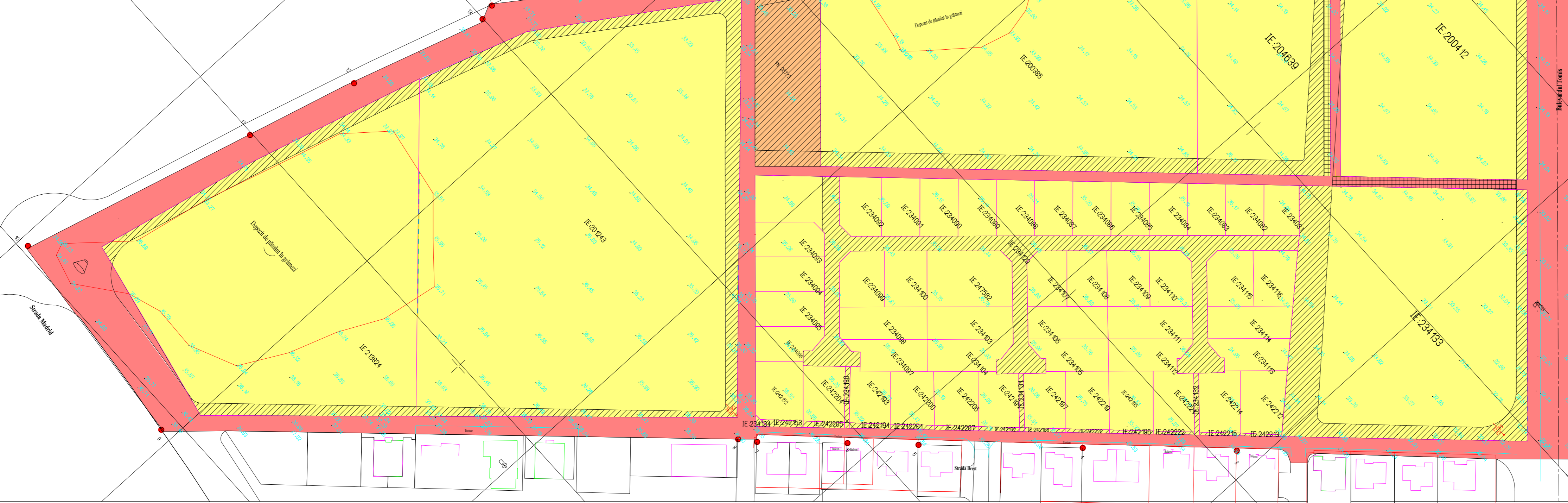
REGIM JURIDIC -SITUATIE EXISTENTA

PLAN URBANISTIC ZONAL- GREEN FIELD- CONSTANTA



ZONA	EXISTENT			PROPOS		
	UTR1	UTR7	UTR1.1	UTR7.1	UTR7.2	UTR7.3
P.O.T.	60%	50%	60%	50%	50%	50%
C.U.T.	3	2	3	2	2	2
Rh. maxim	P+14E (45 metri)	P+4E (16 metri)	P+14E (45 metri) locuie H 10 metri comer	P+11E (36 metri)	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)
Rh. minim	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+4E(16 metri) locuie H 10 metri comer	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+1E (8 metri)
Functiuni	zona inabitati, servicii, birouri, coher, dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal, locuinte si echipamente publice.	zona locuinte individuale si colective medii	zona locuinte colective, comer, servicii, birouri, parcaji supatereni si dotari urbane.	zona locuinte colective, comer, servicii, birouri, parcaji supatereni si dotari urbane.	zona locuinte individuale si colective medii birouri profesii liberale	dotari cartier invatamant prescolar

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.
 - INITIATOR P.U.Z.: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AUFOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.



Inventar de coordonate Zonă studiată		
Nr.pct.	E (m)	N (m)
1	787098.40	309185.66
2	787288.38	309011.25
3	787191.51	308908.17
4	787149.05	308863.00
5	787103.78	308814.84
6	787084.05	308794.12
7	787059.29	308762.59
8	787053.39	308762.59
9	786894.74	308593.09
10	786803.93	308602.93
11	786830.92	308699.10
12	786843.54	308744.09
13	786859.16	308799.73
14	786857.64	308806.17
15	786911.92	308884.65
16	786914.08	308888.06
17	786967.89	308973.22
18	786968.48	308978.66
19	787021.67	309063.57
20	787024.79	309073.38

Suprafață = 115335 mp

- LEGENDA**
- LIMITA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE S=115335 mp
 - LIMITE CADASTRALE -conform OCPI
- REGIM JURIDIC**
- DOMENIUL PUBLIC UAT CONSTANTA DESTINATIA CIRCULATII
 - DOMENIUL PRIVAT UAT CONSTANTA
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULATIA TERENURILOR**
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 - TERENURI DESTINATE SCHIMBULUI

Executant: P.F.A.Tudor GHITA Inspector:

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-CT-F Nr. 0007
TUDOR GHITA

Prezentul document receptionat este valabil insusii de procesul verbal de receptie nr. 567 / data 2-3-2019

NUME SI PRENUME: VILCULESCU VASILE
FUNCTIA: CONSILIER GR.I

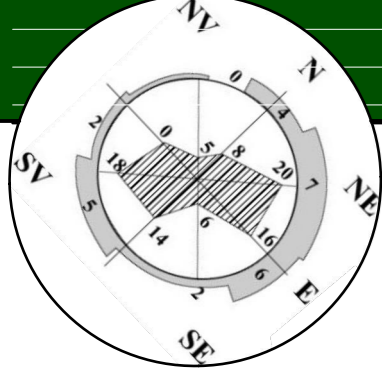
TERENURI CE GENEREAZA PUZ	
NR. CAD.	S. TEREN/mp
200412	9100
204239	5900
200385	13600
201243	20200
234133	9568
TOTAL	58368

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Adresa: CONSTANTA, str. BRESTIDE279, DE270), str. AMSTERDAM

Titlu proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 - TERITORIUL DELIMITAT DE B.DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID, STR. BREST. „CARTIER GREENFIELD”

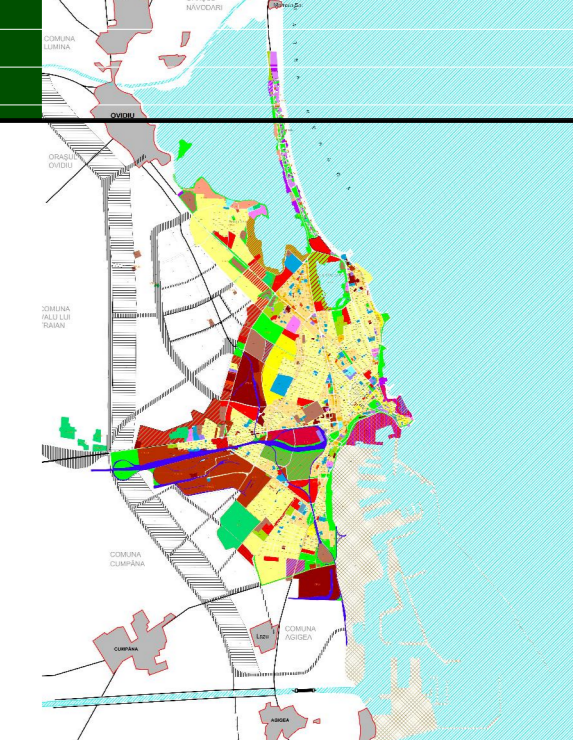
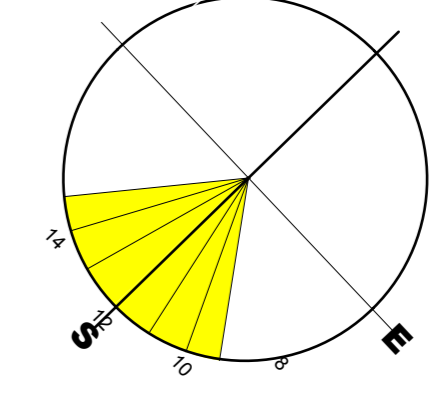
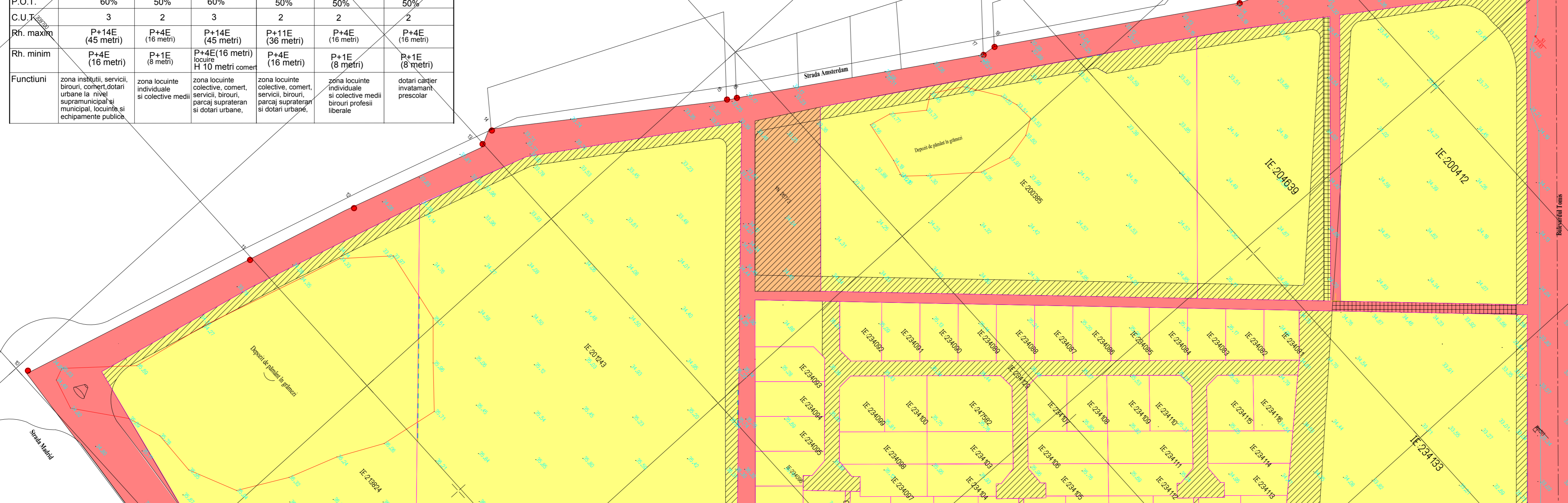
Titlu planșei: REGIM JURIDIC CIRCULATIA TERENURILOR

PLAN URBANISTIC ZONAL- GREEN FIELD- CONSTANTA



ZONA	EXISTENT			PROPOS		
	UTR1	UTR7	UTR1.1	UTR7.1	UTR7.2	UTR7.3
P.O.T.	60%	50%	60%	50%	50%	50%
C.U.T.	3	2	3	2	2	2
Rh. maxim	P+14E (45 metri)	P+4E (16 metri)	P+14E (45 metri) locuie H 10 metri comer	P+11E (36 metri)	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)
Rh. minim	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+4E(16 metri) locuie H 10 metri comer	P+4E (16 metri)	P+1E (8 metri)	P+1E (8 metri)
Functiuni	zona inabitati, servicii, birouri, coher, dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal, locuinte si echipamente publice.	zona locuinte individuale si colective medii	zona locuinte colective, comer, servicii, birouri, parcaji supatereni si dotari urbane.	zona locuinte colective, comer, servicii, birouri, parcaji supatereni si dotari urbane.	zona locuinte individuale si colective medii birouri profesii liberale	dotari cartier invatamant prescolar

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.
 - INITIATOR P.U.Z.: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AUFOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.



Inventar de coordonate Zonă studiată		
Nr.pct.	E (m)	N (m)
1	787098.40	309185.66
2	787288.38	309011.25
3	787191.51	308908.17
4	787149.05	308863.00
5	787103.78	308814.84
6	787084.05	308794.12
7	787059.29	308762.59
8	787053.39	308762.59
9	786894.74	308593.09
10	786803.93	308602.93
11	786830.92	308699.10
12	786843.54	308744.09
13	786859.16	308799.73
14	786857.64	308806.17
15	786911.92	308884.65
16	786914.08	308888.06
17	786967.89	308973.22
18	786968.48	308978.66
19	787021.67	309063.57
20	787024.79	309073.38

Suprafață = 115335 mp

- LEGENDA**
- LIMITA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE S=115335 mp
 - LIMITE CADASTRALE -conform OCPI
- REGIM JURIDIC**
- DOMENIUL PUBLIC UAT CONSTANTA DESTINATIA CIRCULATII
 - DOMENIUL PRIVAT UAT CONSTANTA
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULATIA TERENURILOR**
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 - TERENURI DESTINATE SCHIMBULUI

Executant: P.F.A.Tudor GHITA Inspector:

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-CT-F Nr. 0007
TUDOR GHITA

Prezentul document receptionat este valabil insusii de procesul verbal de receptie nr. 567 / data 2-3-2019

NUME SI PRENUME: VILCULESCU VASILE
FUNCTIA: CONSILIER GR.I

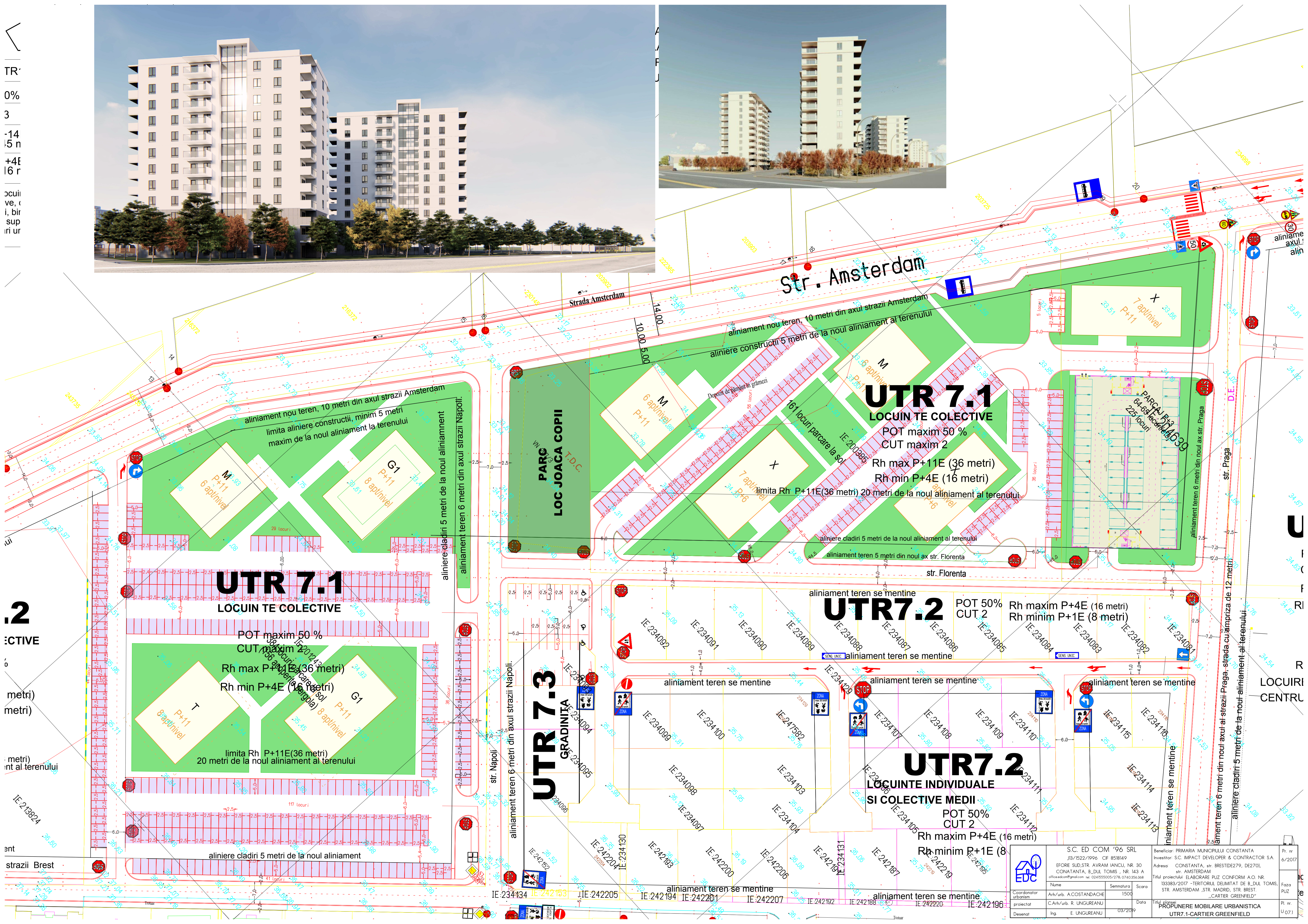
TERENURI CE GENEREAZA PUZ	
NR. CAD.	S. TEREN/mp
200412	9100
204239	5900
200385	13600
201243	20200
234133	9568
TOTAL	58368

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Adresa: CONSTANTA, str. BRESTIDE279, DE270), str. AMSTERDAM

Titlu proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 - TERITORIUL DELIMITAT DE B.DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID, STR. BREST. „CARTIER GREENFIELD”

Titlu planșei: REGIM JURIDIC CIRCULATIA TERENURILOR

TR
0%
3
-14
5 n
+4E
16 r
ocui
ve, c
i, bir
sup
ri ur



UTR 7.1
LOCUINTE COLECTIVE

POT maxim 50%
CUT maxim 2
Rh max P+11E (36 metri)
Rh min P+4E (16 metri)
limita Rh P+11E (36 metri)
20 metri de la noul aliniament al terenului

UTR 7.1
LOCUINTE COLECTIVE

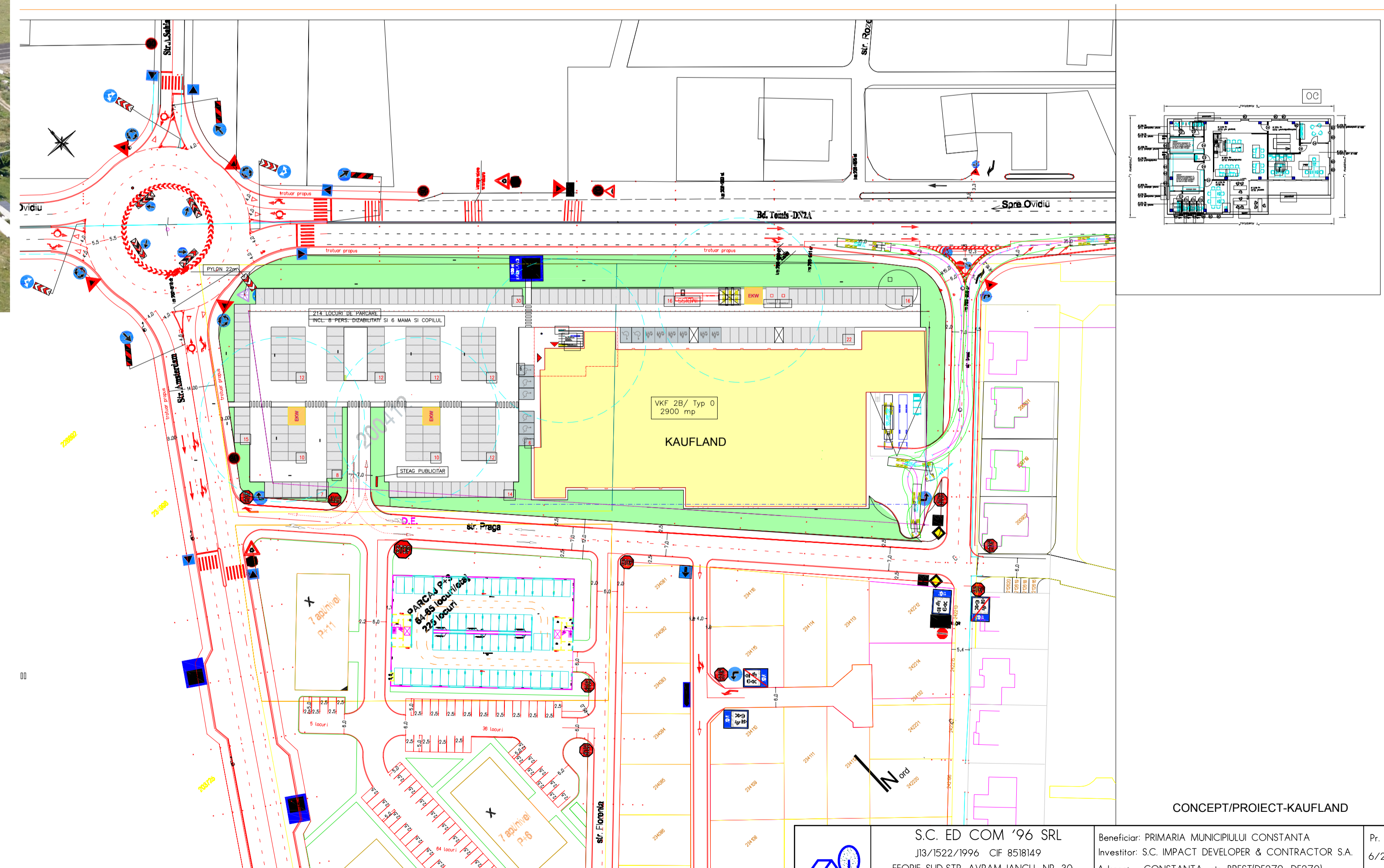
POT maxim 50%
CUT maxim 2
Rh max P+11E (36 metri)
Rh min P+4E (16 metri)

UTR 7.2

LOCUINTE INDIVIDUALE
SI COLECTIVE MEDIUM
POT 50%
CUT 2
Rh maxim P+4E (16 metri)
Rh minim P+1E (8 metri)

UTR 7.3
GRADINITA

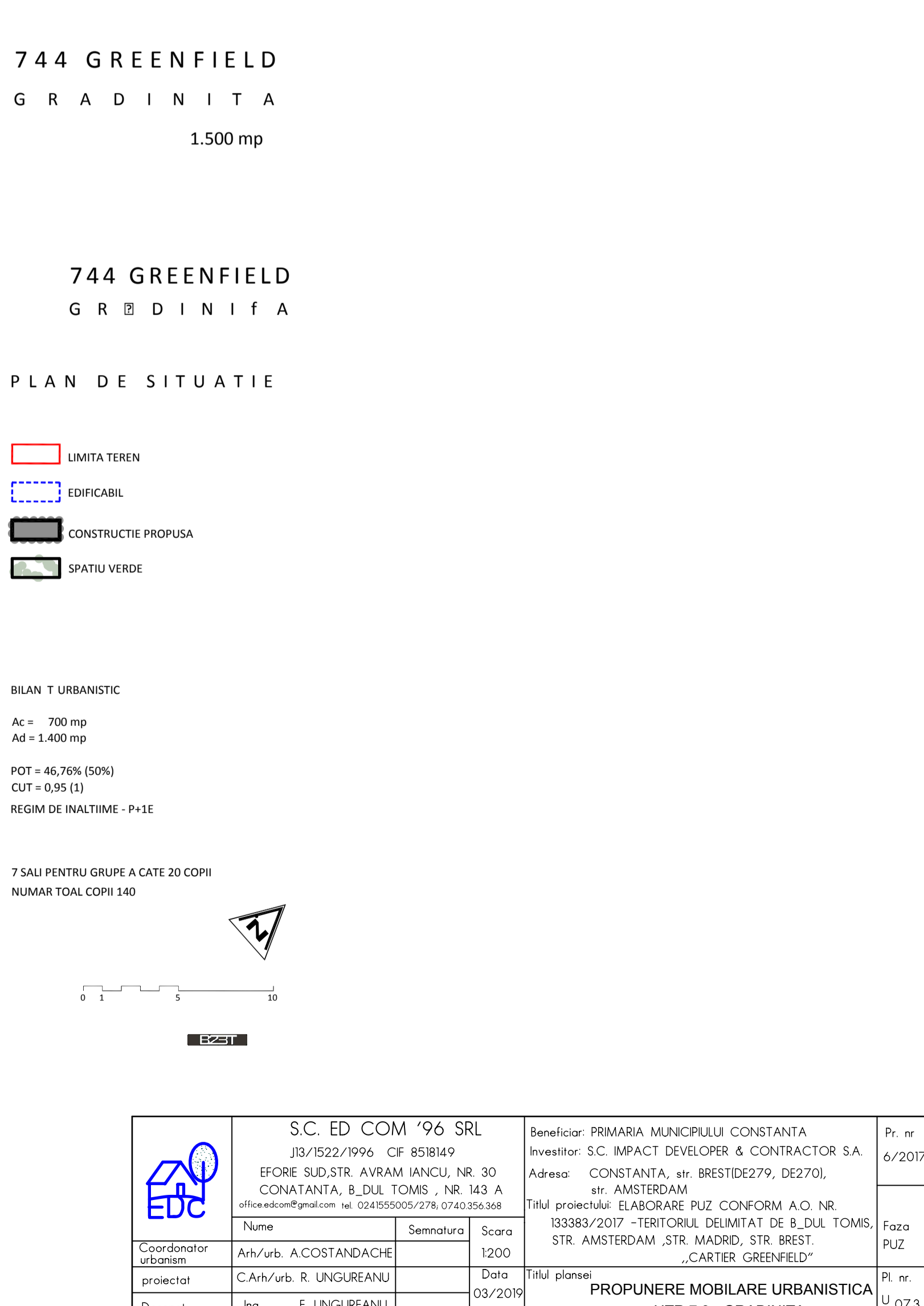
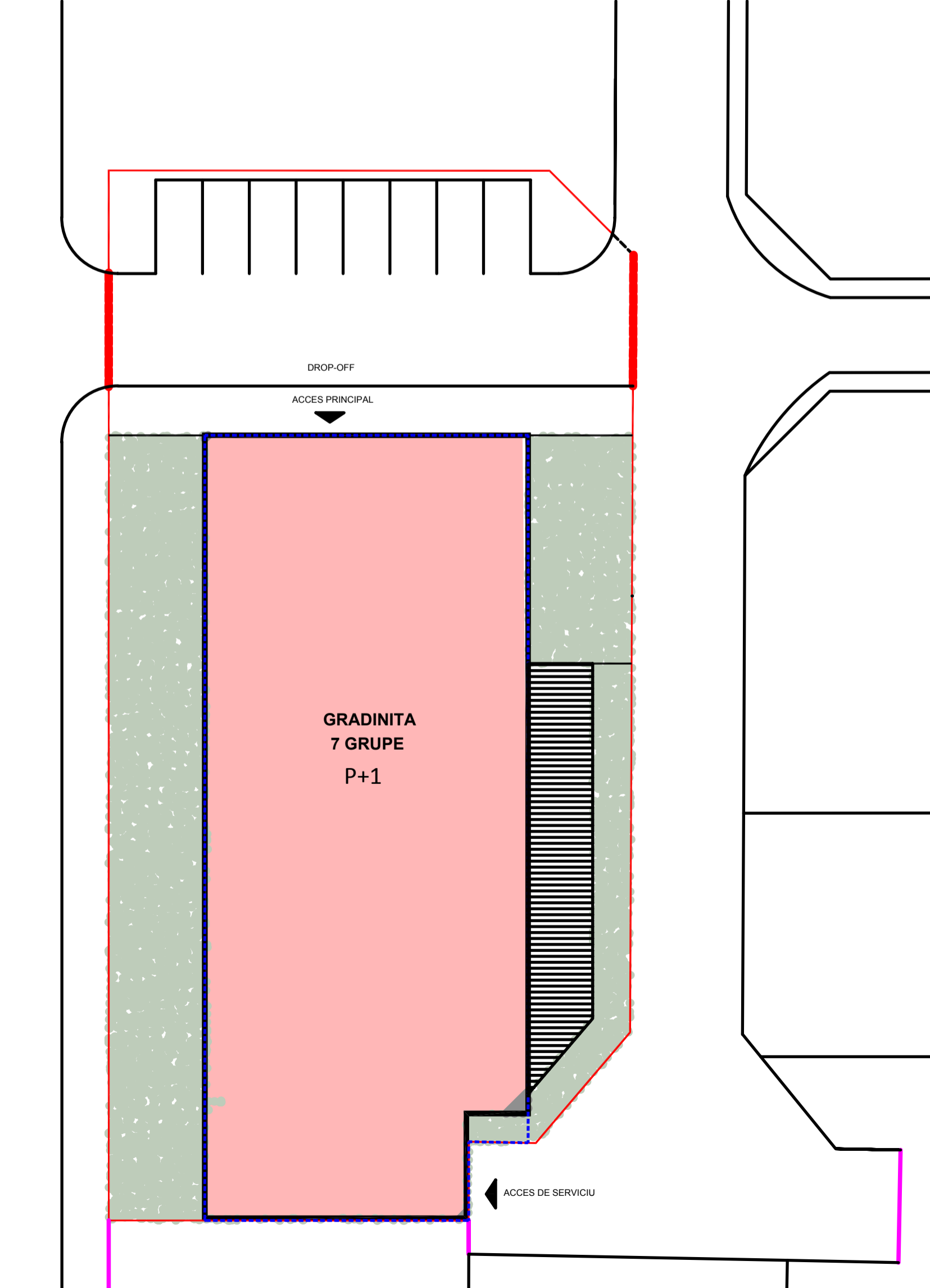
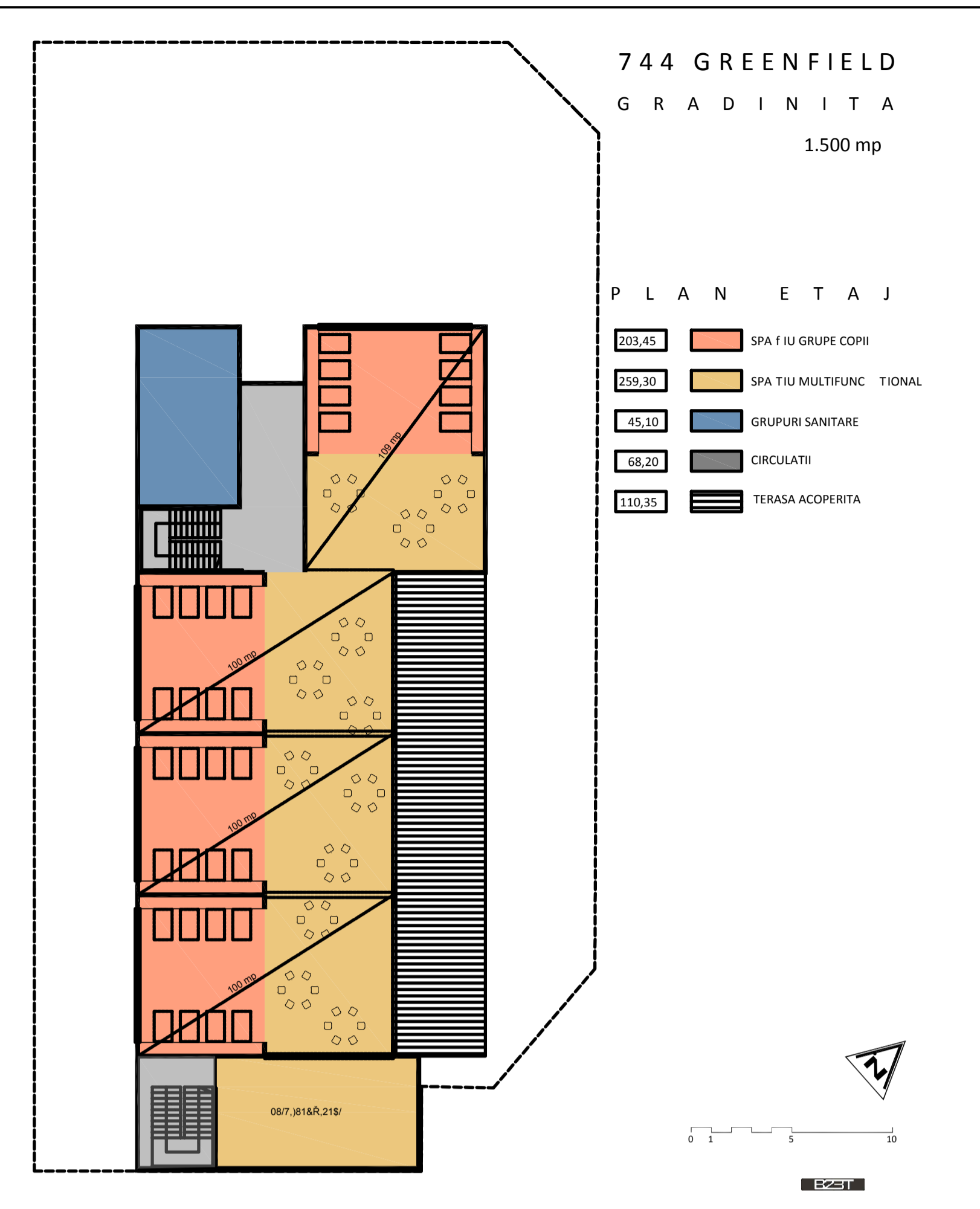
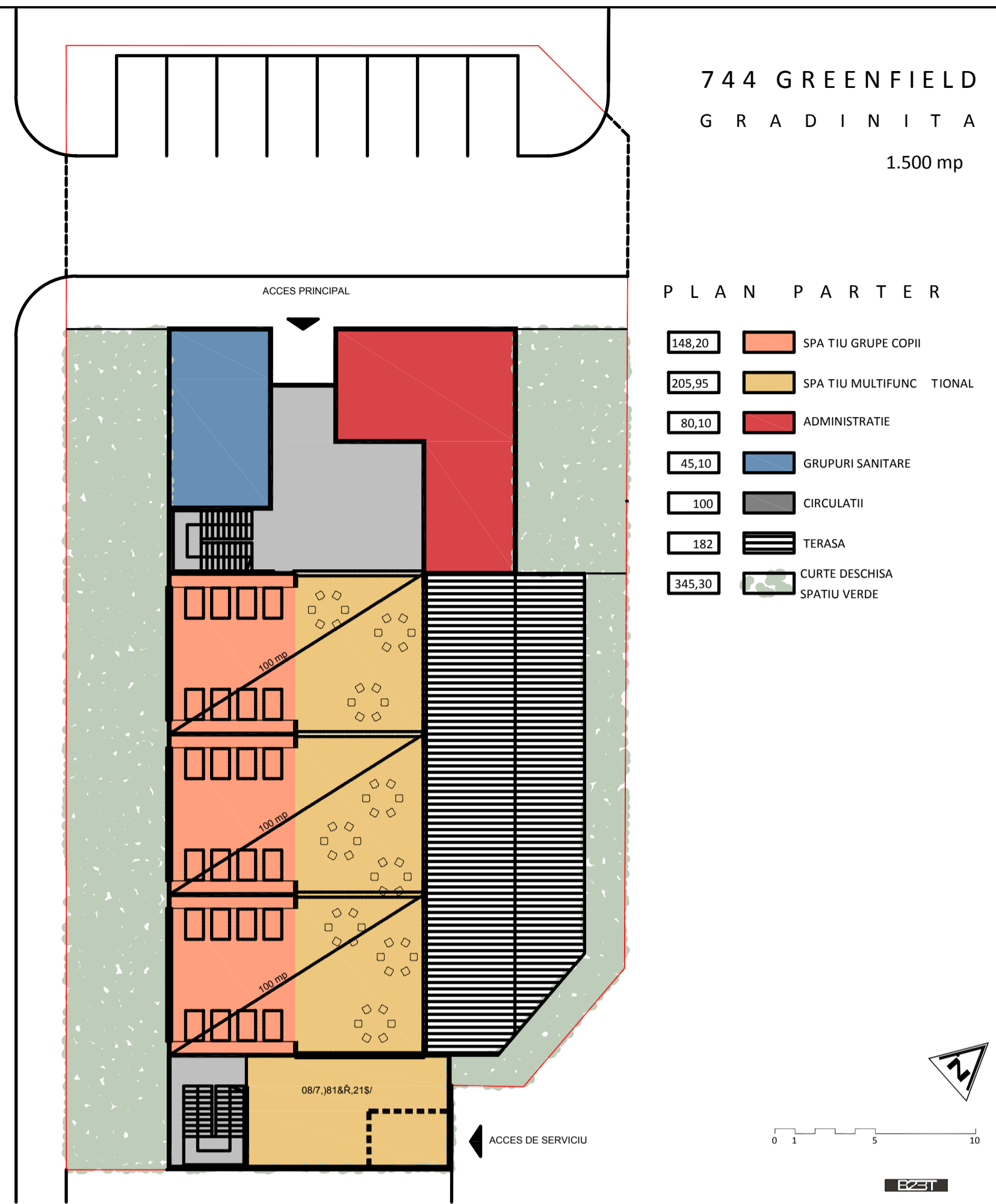
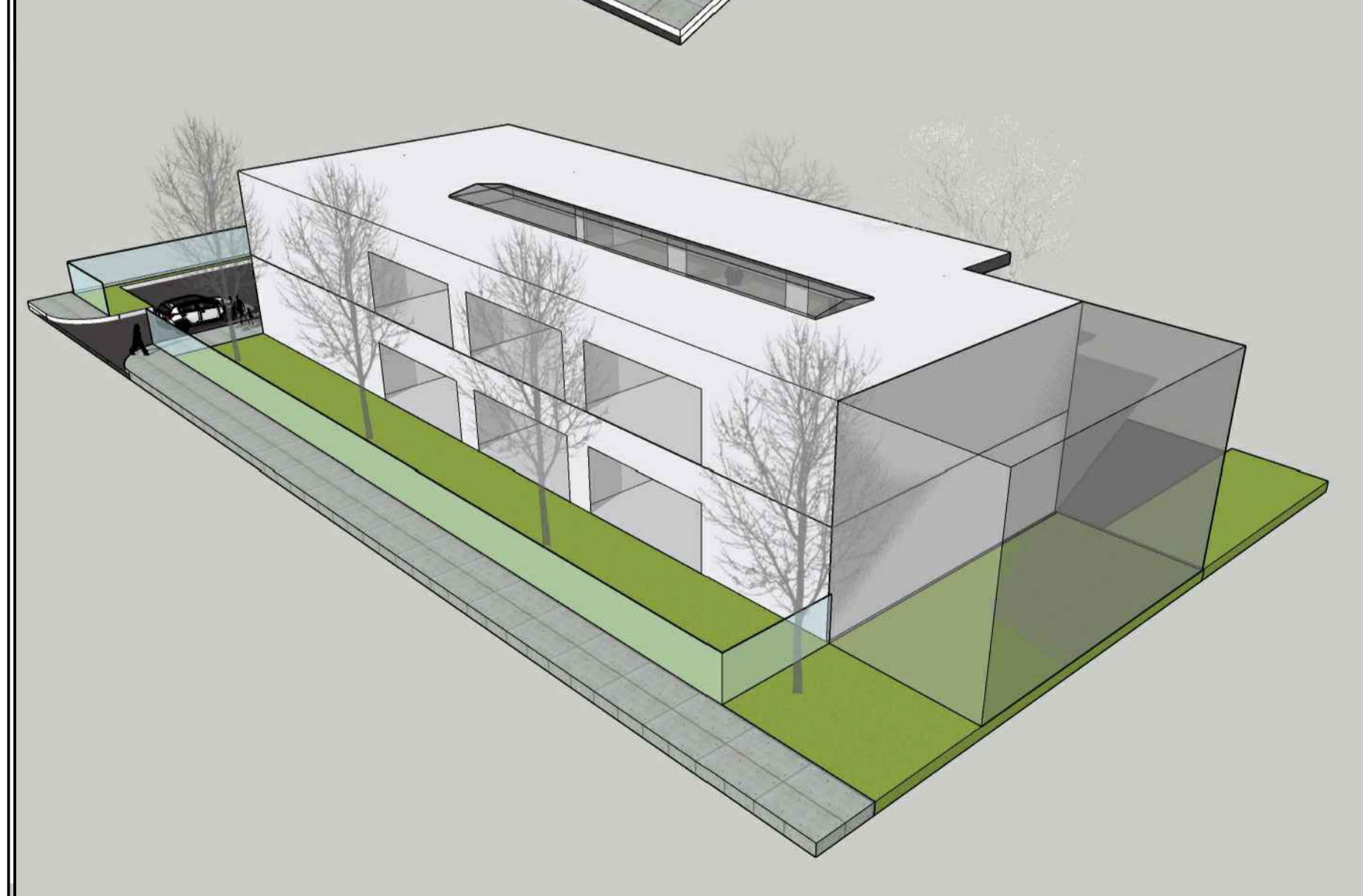
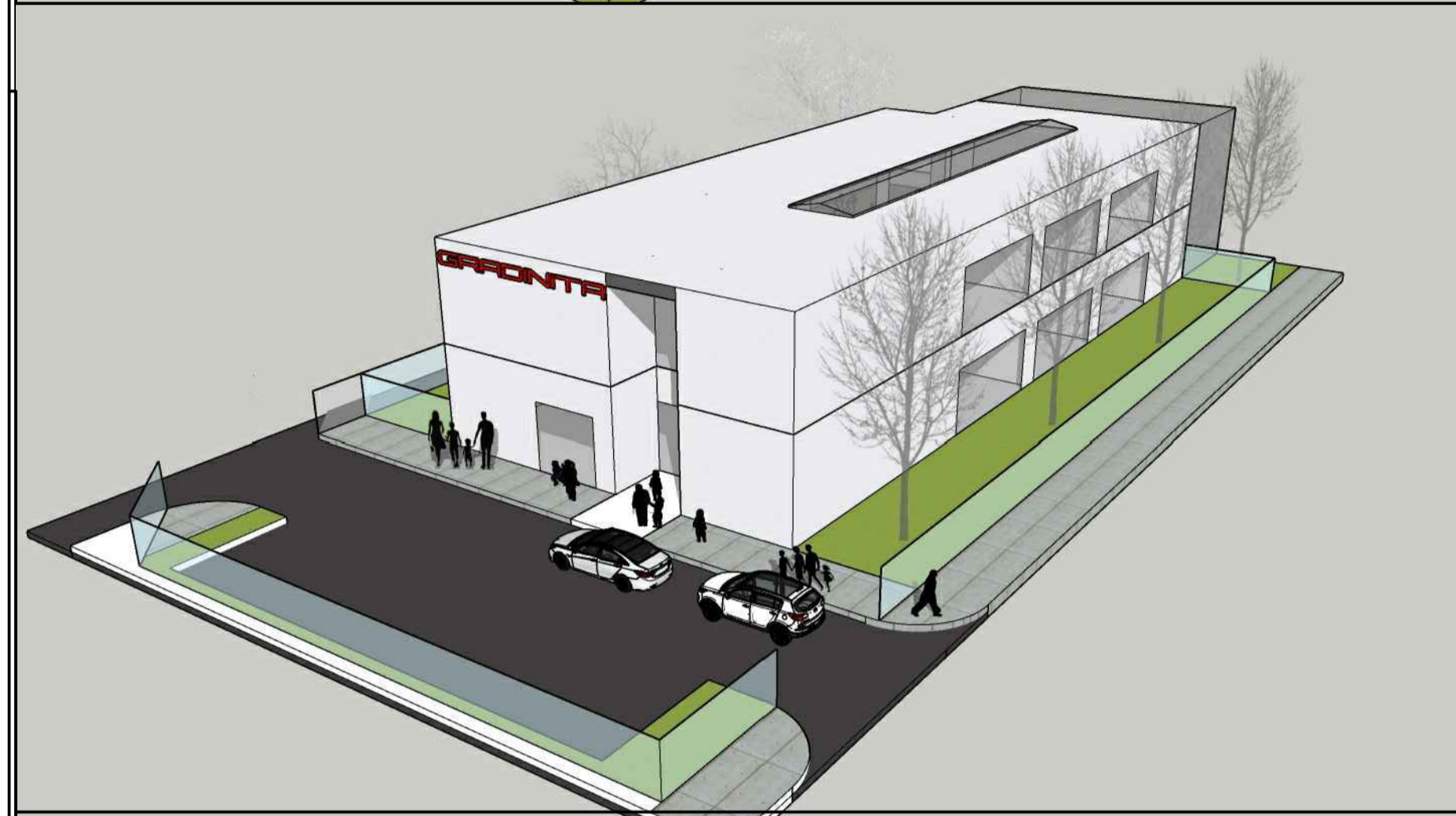
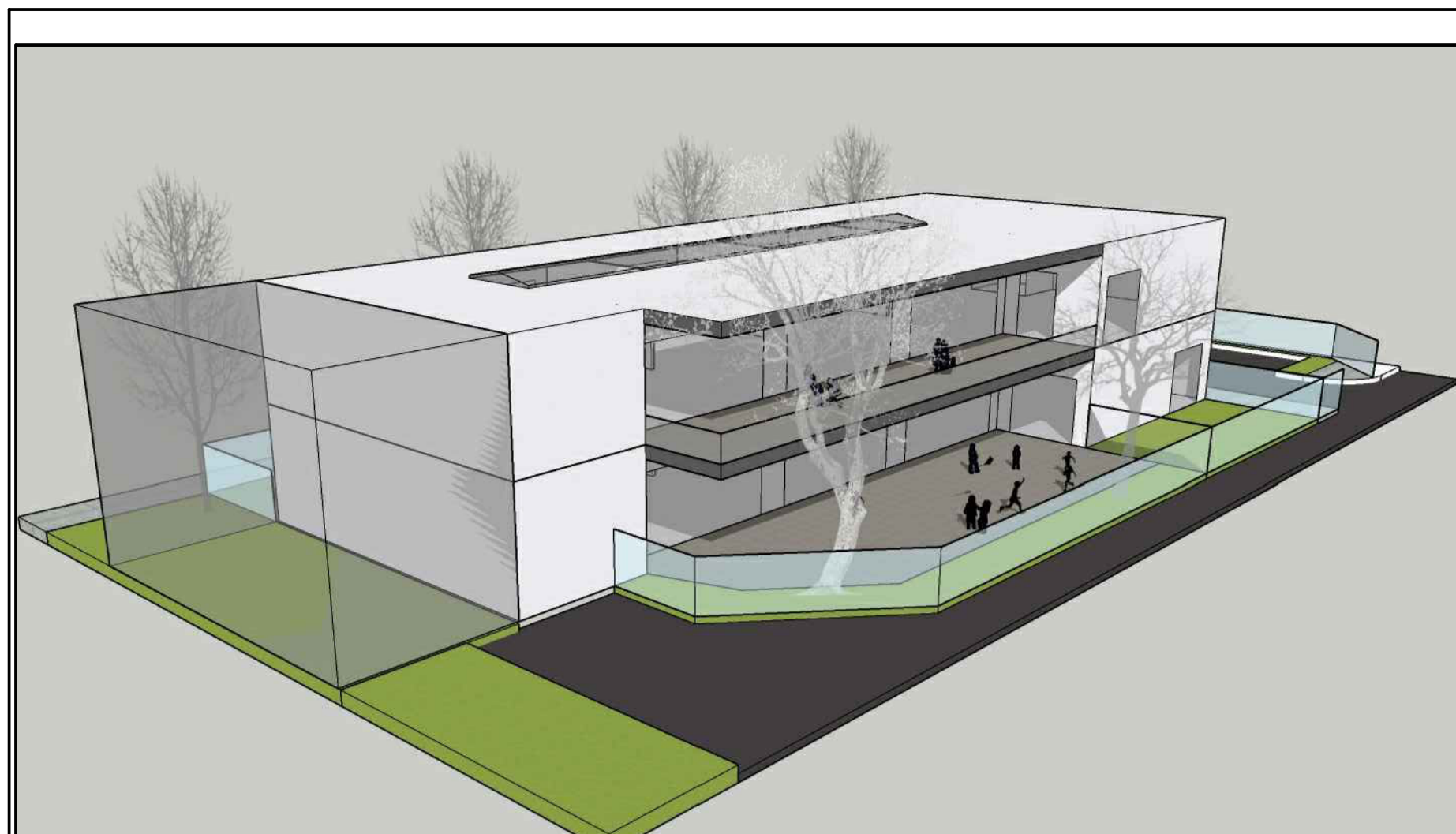
S.C. ED COM '96 SRL J13/1522/1996 CF 8518149 EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONSTANTA, B. DUL TOMIS, NR. 143 A office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/276, 0740.356.368		Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. Adresa: CONSTANTA, str. BRESTIDE 279, DE270I, str. AMSTERDAM Titlu proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 - TERITORIUL DELIMITAT DE B. DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID, STR. BREST. „CARTIER GREENFIELD”		Pr. nr. 6/2017
Nume Arh/urb. A.COSTANDACHE	Semnatura 1500	Scara		Faza PUZ
Coordonator urbanism proiectat C.Arh/urb. R. UNGUREANU	Data 03/2019	Titlu planșei PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA UTR7.1-CARTIER GREENFIELD		
Desenat Ing. E. UNGUREANU				Pl. nr. U 071



CONCEPT/PROIECT-KAUFLAND

GRUNDSTÜCKSFÄCHE / S ² TEREN	18970 m ²
VKF / S ² VÄNZARE	2900 m ²
BRUTTOSCHÖSSFLÄCHE / S ² CONSTRUITÄ	5268 m ²
PARKPLÄTZE / Nr. PARCÄRI - GEPLANT (SOIL)	214 (232) Necesär parcäri acoperate 60% - 128 pp
GRÜNFLÄCHENANTEIL / S ² VERDE	3576 m ² (18,85% sup ä 4200 mp acoperate - 22,14%)

	S.C. ED COM '96 SRL J13/1522/1996 CF 8518149 EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONATANTA, B_DUL TOMIS , NR. 143 A office.edcom@gmail.com tel: 0241555005/278, 0740.356.368			Pr. nr 6/2017
	Nume Arh/urb. A.COSTANDACHE proiectat Desenat Ing. E. UNGUREANU	Semnatura Scară 1:1000 Data 03/2019	Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. Adresa: CONSTANTA, str. BRESTIDE279, DE2701, str. AMSTERDAM Titlul proiectului: ELABORARE PUZ CONFORM A.O. NR. 133383/2017 - TERITORIUL DELIMITAT DE B_DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM ,STR. MADRID, STR. BREST. „CARTIER GREENFIELD”	Faza PUZ
PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA UTR 1.1-CENTRU COMERCIAL- KAULAND			Pl. nr U072	



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133383/2017

TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS,

STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI

STR. BREST ANSAMBLU

REZIDENTIAL „ GREENFIELD" CONSTANTA

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133383/2017 TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI STR. BREST ANSAMBLU REZIDENTIAL ,, GREENFIELD" CONSTANTA

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- Capitolul 9 _Unități și subunități funcționale

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

SECȚIUNEA I: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Denumirea obiectului de investiții

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

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

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

**Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 115335 mp. .
 "Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără
 autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."
 Inițiator P.U.Z.: S.C. IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR S.A, nu solicită intrarea în legalitate
 pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța,
 C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.**

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1. - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de nord-vest a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de b-dul Tomis, str. Amsterdam, str. Madrid si str. Brest.

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 133383/2017 -TERITORIUL DELIMITAT DE B-DUL TOMIS, STR. AMSTERDAM, STR. MADRID SI STR. BREST », avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

Capitolul 2- BAZA LEGALA A ELABORARII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE aprobat prin H.C.L. nr.121/2011
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

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

Capitolul 3- DOMENIUL DE APLICARE

3.1.Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (PUZ), până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. Prezentul regulament local de urbanism, aferent

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

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

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

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

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

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

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

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

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

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa.

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

Capitolul 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

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

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

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

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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

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

Capitolul 6- REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

-parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;

-conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

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

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

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

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

*cladiri sub 4 niveluri-suprafata minima 300 mp

-front minim la strada-8m

*cladiri peste 4 niveluri-suprafata minima-500 mp

-front minim la strada-12m .

Parcelele se pot dezmembra in aceste conditii.

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

PARTEA III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

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

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

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

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

- UTR 1.1** zona locuinte colective, comert, servicii, birouri, parcaj suprateran si dotari urbane
- UTR 7.1** zona locuinte colective, comert, servicii, birouri, parcaj suprateran si dotari urbane
- UTR 7.2** zona locuinte individuale si colective medii, birouri profesii liberale
- UTR 7.3** dotari cartier, invatamant prescolar

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

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

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

UTR 1.1 ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, PARCAJ SUPRATERAN SI DOTARI URBANE

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizări admise

- locuinte colective
- comert, centre comerciale
- servicii de sanatate
- servicii financiar-bancare si de asigurari, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri)
- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)
- show-roomuri auto, benzinarii,
- parcare multietajate

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- în cazul echipamentelor publice la parterul blocurilor se recomandă ca grădinițele, creșele, cabinetele medicale sau dispensarele să aibă accese separate de cele ale locatarilor; pentru creșe și grădinițe este obligatorie existența unei suprafețe de minim 100 mp în vecinătate pentru amenajare ca loc de joacă; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp Adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție ; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere.

Articolul 3. Utilizări interzise

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- depozitari material re folosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane

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

Parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

- *cladiri peste 4 niveluri-suprafata minima-500 mp
- front minim la strada-12m .

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

- 17 metri din axul b_dului Tomis strada cu ampriza de 34 metri
- 10 metri din axul strazii Amsterdam strada cu ampriza de 20 metri
- 6 metri din axul strazii Praga strada cu ampriza de 12 metri
- 6 metri din axuul strazii Brest, strada cu ampriza de 12 metri

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată;
- cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5 metri.
- cladirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2a (b_dul Tomis)

in fasia non edificabila se pot amplasa: panouri publicitare, panouri informare, totem, steaguri, semnale intrare/iesire incinta, pylon (satinela semnal),parcaje, alei auto si pietonale.

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

- cladirile se pot amplasa in regim izolat sau cuplat.

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat .
 - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale și limita posterioara a parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil atr. 612;614.
 - in cazul parcelelor de colt, amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, iar racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului cu o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului intre aliniamente de min.12m in cazul strazilor de categoria I si II si de minimum 8m la cele de categoria III.Pe parcelele de colt se admit numai cladiri cu fatade la ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament si cu conditia cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- Clădirile se vor amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă cu conditia respectarii
- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, dar nu mai puțin de 4 metri în cazul în care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spațiilor interioare (anexe, depozitări, chicinete, bucătării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării, etc.) pentru care nu este necesară lumină naturală .
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8. Circulatii si accese

-Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor Parcaje .

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a strazii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

În funcție de numărul de niveluri convenționale, înălțimea maximă admisă va fi :

Pentru locuințe colective, sănătate, hoteluri.

-R Hmaxim P+14 E (45 metri) de la CTA (cota teren amenajat) până la cornișă sau atic.

-RH minim P+4E (16 metri) de la CTA (cota teren amenajat) până la cornișă sau atic.

Pentru comerț, centre comerciale, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), servicii profesionale, alimentație publică, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport în spații acoperite), show-roomuri auto, parcuri multietajate

- H maxim 20 metri de la CTA (cota teren amenajat) până la cornișă sau atic.

R H minim 5 metri de la CTA (cota teren amenajat) până la cornișă sau atic.

Condiții generale /recomandate privind modul de calcul al înălțimii maxime admise:

-înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornișă;

-pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);

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

-pentru zona casei scării și liftului;

-pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);

- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;

- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

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

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform legii 185/2013.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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

Realizarea de rețele edilitare:

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

identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii și a Planului de acțiuni (anexă la prezenta documentație de urbanism). Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Articolul 13. Spații libere și plantate

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

-Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate
-Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații

Articolul 14. Împrejmuiri

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

-împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

-împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

-Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT MAX.=60%

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

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

CUT MAX.=3,0

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

UTR 7.1 ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, PARCAJ SUPRATERAN SI DOTARI URBANE,

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise

- locuințe colective
- comerț
- servicii de sănătate
- servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri)
- parcuri multietajate

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- în cazul echipamentelor publice la parterul blocurilor se recomandă ca grădinițele, creșele, cabinetele medicale sau dispensarele să aibă accese separate de cele ale locatarilor; pentru creșe și grădinițe este obligatorie existența unei suprafețe de minim 100 mp în vecinătate pentru amenajare ca loc de joacă; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp Adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere.

Articolul 3. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- construcții provizorii de orice natură
- depozitare en-gros
- depozitari material re folosibile

-platforme de precolectare a deseurilor urbane

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Parcelele sunt considerate construibile dacă respecta următoarele condiții:

*cladiri peste 4 niveluri-suprafata minima-500 mp

-front minim la strada-12m .

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

- 10 metri din axul strazii Amsterdam, strada cu ampriza de 20 metri

- 10 metri din axul strazii Madrid, strada cu ampriza de 20 metri

- 6 metri din axul strazii Praga, strada cu ampriza de 12 metri.

- 5,50 metri din axul strazii Brest, strada cu ampriza de 11 metri

- 5 metri din axul strazii Florenta, strada cu ampriza de 10 metri

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

- cladirile cu RH maxim P+11etaje se vor amplasa retrase 20 metri fata de aliniamentul terenului la strada Florenta .

in fasia non edificabila se pot amplasa: panouri publicitare, panouri informare, totem, steaguri, semnale intrare/iesire incinta, pylon (satinela semnal),parcaje, alei auto si pietonale.

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

-cladirile se pot amplasa in regim izolat sau cuplat.

-cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat .

-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale și limita posterioara a parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil atr. 612;614.

-in cazul parcelelor de colt, amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, iar racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului cu o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului intre aliniamente de min.12m in cazul strazilor de categoria I si II si de minimum 8m la cele de categoria III.Pe parcelele de colt se admit numai cladiri cu fatade la ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament si cu conditia cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

Clădirile se vor amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă cu conditia respectarii

-prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, dar nu mai puțin de 4 metri în cazul în care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spațiilor interioare (anexe, depozități, chicinete, bucătării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării, etc.) pentru care nu este necesară lumină naturală .

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8. Circulații și accese

-Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor Parcaje .

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

În funcție de numărul de niveluri convenționale, înălțimea maximă admisă va fi :

- RH maxim P+11E (36 metri)

-R H minim P+ 4E 16 metri

Condiții generale /recomandate privind modul de calcul al înălțimii maxime admise:

-înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisă;

-pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);

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

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

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

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

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform legii 185/2013.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

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

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

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

Realizarea de rețele edilitare:

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

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii și a Planului de acțiuni (anexă la prezenta documentație de urbanism). Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Articolul 13. Spații libere și plantate

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

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

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

Articolul 14. Imprejmuiri

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT MAX.=50%

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

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

CUT MAX.=2

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

UTR 7.2 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, BIROURI PROFESII LIBERALE

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise

- locuințe individuale / colective medii cu regim de înălțime variabil între P+1E și P+4E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- birouri profesii liberale

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- în cazul echipamentelor publice la parterul blocurilor se recomandă ca grădinițele, creșele, cabinetele medicale sau dispensarele să aibă accese separate de cele ale locatarilor; pentru

creșe și grădinițe este obligatorie existența unei suprafețe de minim 100 mp în vecinătate pentru amenajare ca loc de joacă; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp Adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere.

Articolul 3. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- construcții provizorii de orice natură
- depozitare en-gros
- depozitari material re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

- *clădiri sub 4 niveluri-suprafața minimă 300 mp
- front minim la stradă-8m

- Aliniament teren față de străzile adiacente se menține

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată; clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre stradă existente în zonă sau pe parcelele alăturate; pentru dezvoltările noi se recomandă o retragere față de aliniament de 5,0 metri pentru crearea locurilor de parcare.
- depășirea aliniamentului cu console, balcoane, trepte de acces în clădire, rampe de acces sau alte reliefuri ale fațadelor este interzisă

în fașia non edificabilă se pot amplasa: panouri publicitare, panouri informare, totem, steaguri, semnale intrare/iesire incintă, pylon (satinelă semnal), parcaje, alei auto și pietonale.

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

- clădirile se pot amplasa în regim izolat, cuplat sau insiruit.
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil art. 612;614.
- în cazul parcelelor de colț, amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, iar racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin taierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului între aliniamente de min.12m în cazul străzilor de categoria I și II și de minimum 8m la cele de categoria III. Pe parcelele de colț se admit numai clădiri cu fațade la ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

- Clădirile se vor amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă cu condiția respectării prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, dar nu mai puțin de 4 metri în cazul în care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spațiilor interioare (anexe, depozitări, chicinete, bucătării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării, etc.) pentru care nu este necesară lumină naturală .
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8. Circulații și accese

-Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor Parcaje .

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

În funcție de numărul de niveluri convenționale, înălțimea maximă admisă va fi :

-R H maxim P+4E (16 metri)

-R H minim P+ 1E (8 metri)

Condiții generale /recomandate privind modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- inaltimea maxima se calculeaza astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa;
- pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimea parterului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);

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

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

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

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

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale in vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cat si pe proprietăți private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform legii 185/2013.

Articolul 12. Conditii de echipare edilitara

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în

vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

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

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

Realizarea de rețele edilitare:

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

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii și a Planului de acțiuni (anexă la prezenta documentație de urbanism). Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Articolul 13. Spații libere și plantate

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

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații

Articolul 14. Imprejmuiri

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT MAX.=50%

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

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

CUT MAX.=2

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

UTR 7.3 DOTARI CARTIER, INVATAMANT PRESCOLAR

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizări admise

- invatamant prescolar , parcaje la sol

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

Articolul 3. Utilizări interzise

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- depozitari material refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane

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

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

- *cladiri sub 4 niveluri-suprafata minima 300 mp
- front minim la strada-8m

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată; clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre stradă existente în zonă sau pe parcelele alăturate; pentru dezvoltările noi se recomandă o retragere față de aliniament de 5,0 metri pentru crearea locurilor de parcare.
- depășirea aliniamentului cu console, balcoane, trepte de acces în clădire, rampe de acces sau alte reliefuri ale fațadelor este interzisă

in fasia non edificabila se pot amplasa: panouri publicitare, panouri informare, totem, steaguri, semnale intrare/iesire incinta, pilon (satinela semnal),parcaje, alei auto si pietonale.

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

- cladirile se pot amplasa in regim izolat ,cuplat sau insiruit.
 - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale și limita posterioara a parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil atr. 612;614.
 - in cazul parcelelor de colt, amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, iar racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului cu o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului intre aliniamente de min.12m in cazul strazilor de categoria I si II si de minimum 8m la cele de categoria III.Pe parcelele de colt se admit numai cladiri cu fatade la ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament si cu conditia cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

Clădirile se vor amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă cu condiția respectării prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, dar nu mai puțin de 4 metri în cazul în care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spațiilor interioare (anexe, depozitări, chicinete, bucătării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării, etc.) pentru care nu este necesară lumină naturală .

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8. Circulații și accese

-Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor Parcaje .

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

În funcție de numărul de niveluri convenționale, înălțimea maximă admisă va fi :

- R H maxim P+4E (16 metri)
- R H minim P+ 1E (8 metri)

Condiții generale /recomandate privind modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa;
- pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);

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

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

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

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

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform legii 185/2013.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

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

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un

drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

Realizarea de rețele edilitare:

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

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii și a Planului de acțiuni (anexă la prezenta documentație de urbanism). Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Articolul 13. Spații libere și plantate

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

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

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

Articolul 14. Imprejmuiri

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

-împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

-împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

-Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT MAX.=50%

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

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

CUT MAX.=2

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