

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA ANUNTULUI: 07.08.2020

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN STR. OBORULUI, STR. CIBINULUI, STR. THEODOR BURADA, STR. INDUSTRIEI

ADRESA TEREN CE A INITIAT PUZ: STR. OBORULUI NR. 41

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PUZ CONSTA IN STABILIREA
REGLEMENTAILOR URBANISTICE PENTRU ZONA STUDIATA

INITIATOR/BENEFICIAR: S.C. SIMPIONE S.R.L.

ELABORATOR: S.C. AMA PROJECT CREATIVE S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI CONSTANTA IN PERIOADA 07.08.2020 - 01.09.2020

OBSERVATIILE UNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS

PRIN E-MAIL LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro

PRIN POSTA LA ADRESA: BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

**BIROUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI
EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATII FORUMATE**

RESPONABIL CU INFORMAREA/ CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

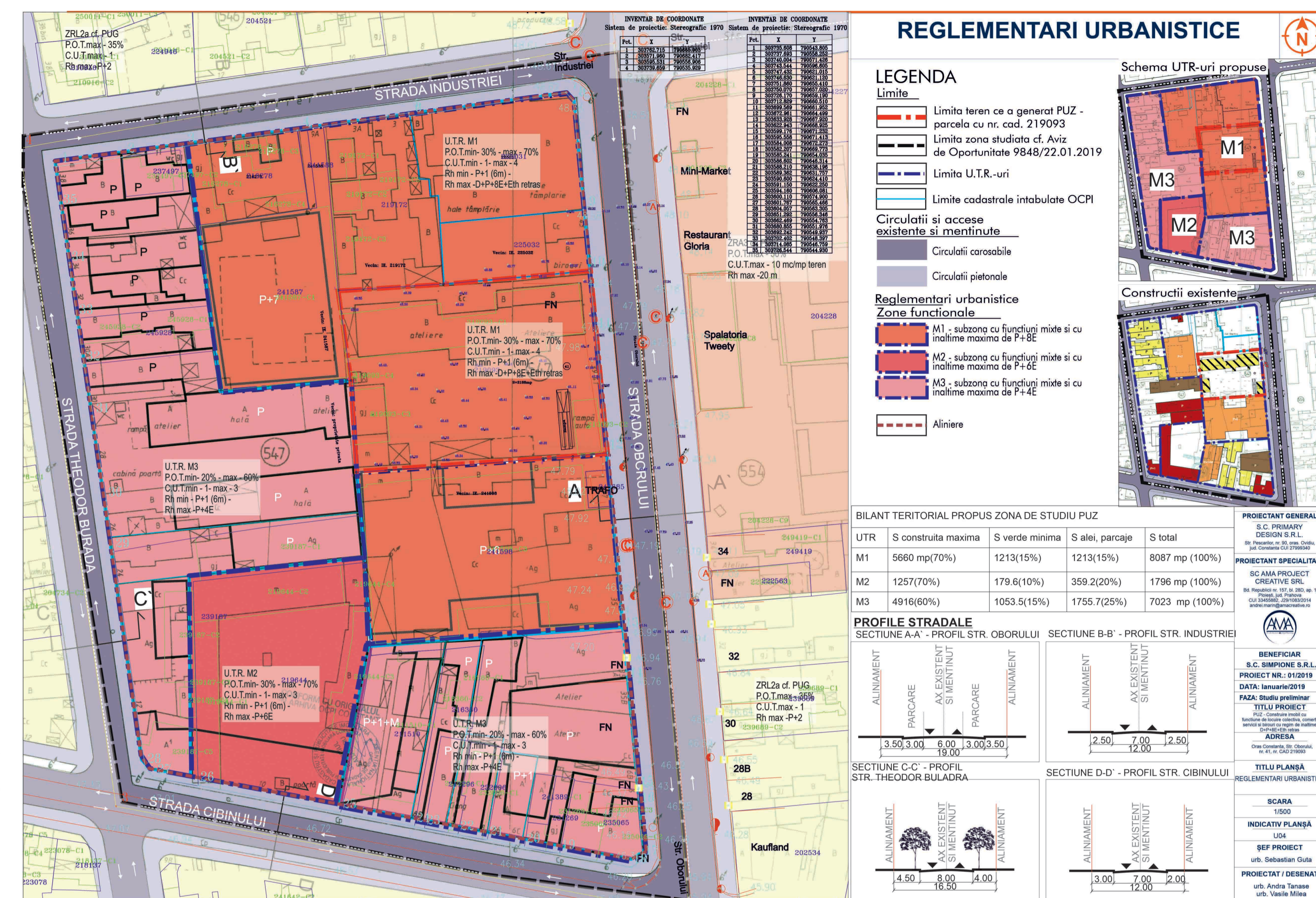
ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAM 121 - SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

DATE CONTACT ELABORATOR: andraa.tanase.at@gmail.com URB. ANDRA TANASE

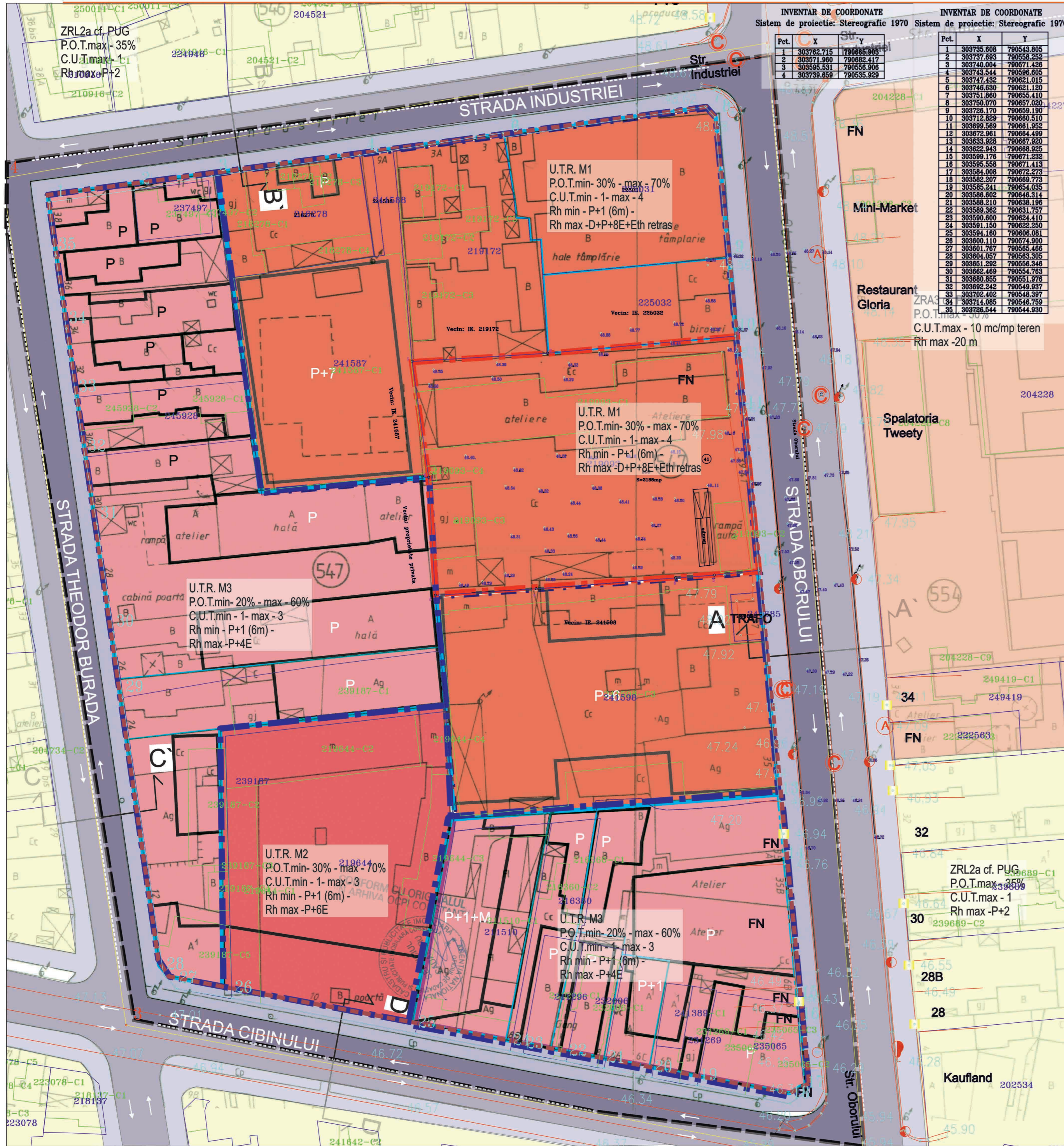
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. 322/2016
APROBAT IN BAZA ORDINULUI NR. 2.701/20.12.2010, PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU
PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM

- etapa elaborarii propunerilor - consultarea documentatiei 07.08.2020 - 01.09.2020

- comunicarea rezultatelor 12.09.2020



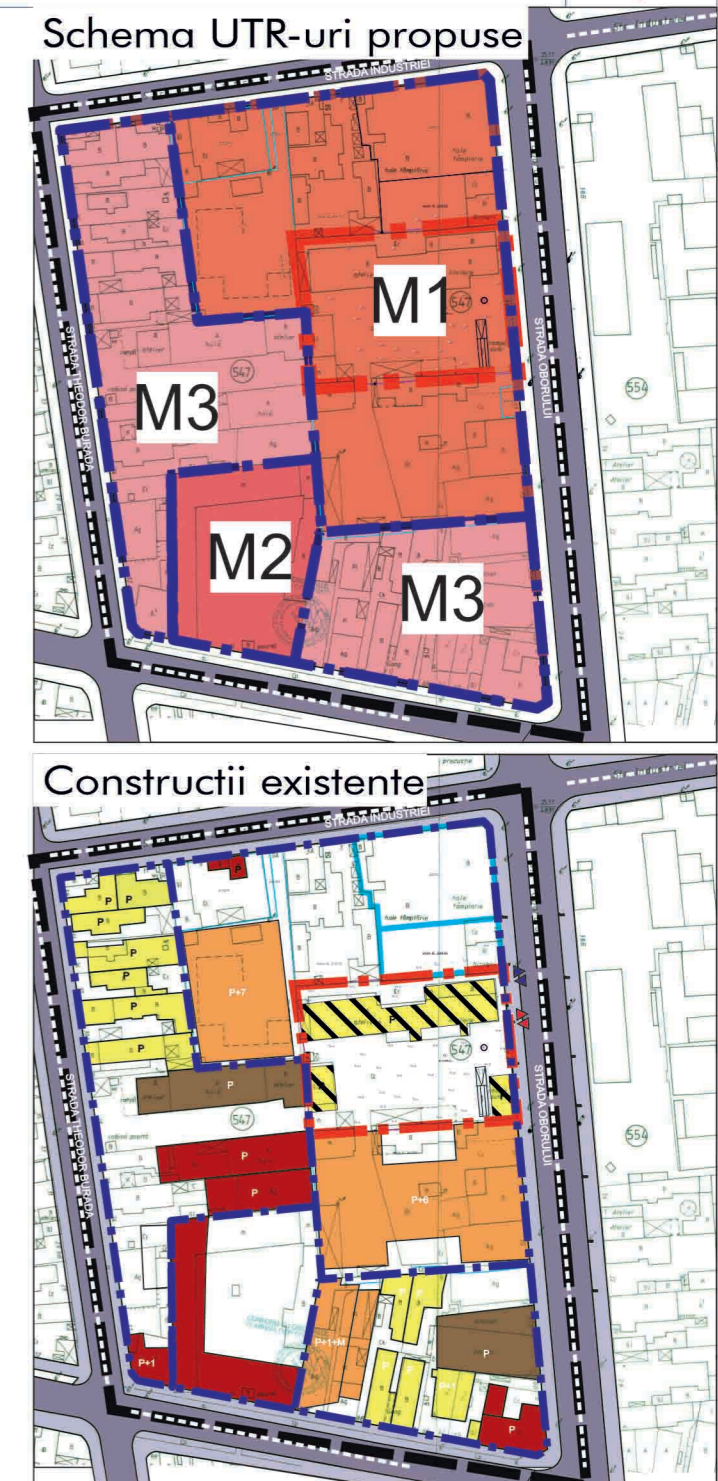
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN STR. OBORULUI, STR. CIBINULUI, STR. THEODOR BURADA, STR. INDUSTRIEI



REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limite**
- Limita teren ce a generat PUZ - parcela cu nr. cad. 219093
 - Limita zona studiata cf. Aviz de Oportunitate 9848/22.01.2019
 - Limita U.T.R.-uri
 - Limite cadastrale intabulate OCPI
- Circulatii si accese existente si mentinute**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
- Reglementari urbanistice**
- Zone functionale**
- M1 - subzona cu functiuni mixte si cu inaltime maxima de P+8E
 - M2 - subzona cu functiuni mixte si cu inaltime maxima de P+6E
 - M3 - subzona cu functiuni mixte si cu inaltime maxima de P+4E
- Aliniere

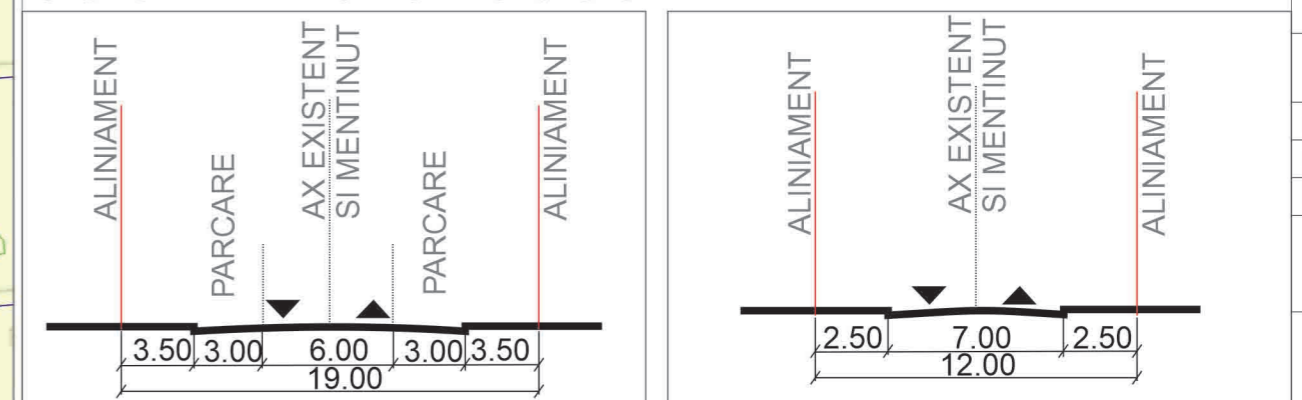


BILANT TERITORIAL PROPUZ ZONA DE STUDIU PUZ

UTR	S construita maxima	S verde minima	S alei, parcaje	S total
M1	5660 mp(70%)	1213(15%)	1213(15%)	8087 mp (100%)
M2	1257(70%)	179.6(10%)	359.2(20%)	1796 mp (100%)
M3	4916(60%)	1053.5(15%)	1755.7(25%)	7023 mp (100%)

PROFILE STRADALE

SECTIUNE A-A' - PROFIL STR. OBORULUI SECTIUNE B-B' - PROFIL STR. INDUSTRIEI



SECTIUNE C-C' - PROFIL STR. THEODOR BULADRA SECTIUNE D-D' - PROFIL STR. CIBINULUI



PROIECTANT GENERAL
S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.
Str. Pescarilor, nr. 90, oras. Ovidiu, jud. Constanta CUI 27999340

PROIECTANT SPECIALIZATE
SC AMA PROIECT CREATIVE SRL
Bd. Republicii nr. 157, bl. 28D, ap. 1 Ploiesti, jud. Prahova CUI 33455862, J29/1063/2014 andrei.marin@sccreative.ro

BENEFICIAR
S.C. SIMPIONE S.R.L.
PROIECT NR.: 01/2019
DATA: Ianuarie/2019
FAZA: Studiu preliminar
TITLU PROIECT
PUZ - Construire imobil cu functiune de locuire colectiva, comerț, servicii și birouri cu regim de inaltime D+P+E+Eth retras

ADRESA
Oras Constanta, Str. Oborului, nr. 41, nr. CAD 219093

TITLU PLANȘĂ
REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA
1/500

INDICATIV PLANȘĂ
U04

ȘEF PROIECT
urb. Sebastian Guta

PROIECTAT / DESENAT
urb. Andra Tanase
urb. Vasile Milea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN STR. OBORULUI, STR.
CIBINULUI, STR. THEODOR BURADA, STR. INDUSTRIEI

MARTIE 2020

Cuprins

DATE GENERALE	3
DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
PARTEA I – DISPOZITII GENERALE	3
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
2. BAZA LEGALA A ELABORARII PUZ	3
3. DOMENIUL DE APLICARE	4
PARTEA II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	6
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT	6
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC	6
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	7
7. REGULI CU PRIVIRE A ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	9
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA	10
8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE	10
8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE	11
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR .	11
9.1. FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI	12
9.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	12
9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	13
10. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI	13
10.1. PARCAJE	13
10.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	16
10.3. ÎMPREJMUIRI	17
PARTEA III – ZONIFICARE FUNCTIONALĂ	17
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE	18
GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI	18
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA	19
ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE	19

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI.....	20
ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE	21
SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR	21
ARTICOLUL 4 – CARACTERSTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI) ...	21
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADRILOR FATA DE ALINIAMENT	23
ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE	23
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	24
ARTICOLUL 8 – CIRCULATII.....	24
ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	26
ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR.....	29
ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	31
ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	32
ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE	32
ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI	33
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	33
ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	33
ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	33

DATE GENERALE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN STR. OBORULUI, STR. CIBINULUI, STR. THEODOR BURADA, STR. INDUSTRIEI

AMPLASAMENT CE A GENERAT DOCUMENTATIA PUZ: MUNICIPIUL CONSTANTA,
STR. OBORULLUI, NR. 41

TITULAR: S.C. SIMPIONE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.

PROIECANT DE SPECIALITATE: S.C. AMA PROJECT CREATIVE S.R.L.

PARTEA I – DISPOZITII GENERALE

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, delimitate de str. Oborului, str. Cibinului, str. Theodor Burada și str. Industriei.

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN STR. OBORULUI, STR. CIBINULUI, STR. THEODOR BURADA, STR. INDUSTRIEI", Aviz de Oportunitate nr. 9848/ 22.01.2019, 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.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII PUZ

2.1. Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 48/30.01.2012
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanța.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN STR. OBORULUI, STR. CIBINULUI, STR. THEODOR BURADA, STR. INDUSTRIEI", 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.

3.1.3. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație (dupa caz) 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.

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

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

3.1.6. Presentul 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.

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

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.);
- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN STR. OBORULUI, STR. CIBINULUI, STR. THEODOR BURADA, STR. INDUSTRIEI" în integralitatea sa.

PARTEA II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor 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.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR SI APARAREA 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 echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.4. 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.

5.5. Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

5.6. 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.

5.7. Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

6.REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la H.G.R. 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, țiței 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.

6.4. Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- la toate cele patru strazi, alinierea construcțiilor se va propune la aliniamentul stradal, conform cadrului construit majoritar existent;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea

este impusă prin condiții speciale emise de către instituțiile avizatoare și/sau studii de specialitate;

- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau a trotuarului amenajat.

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

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

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însorire, P.U.D. etc).

7. REGULI CU PRIVIRE A ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accesul carosabil. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

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

Accese pietonale se considera caile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

8.1.1. 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.

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

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

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

8.1.4. Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

8.2.1. 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 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 edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

8.2.2. 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.

8.2.3. Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

9.1. FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI

9.1.1. Executarea de noi parcelări, fata de cele propuse prin prezentul P.U.Z., se va realiza conform prevederilor atr. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

9.1.2. Pentru parcelirile existente, executate cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevazute de prezentul regulament), autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale in vigoare referitoare la normele de igiena si de protectie impotriva incendiilor - extras din prevederile "Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism de catre consiliile locale", emis in 1997, de catre Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrari de refunctionalizare, reconfigurare, reparatii, consolidare si supraetajare a cladirilor existente, cu respectarea POT si CUT maxim admise, precum si a regimului de inaltime maxim aprobat prin prezentul regulament.

9.1.3.Executarea de noi parcelari este coditionata de elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, atunci cand prin parcelare se modifica accesul carosabil si/sau pietonal la loturi si atunci cand se propun artere carosabile noi, conform prevederilor atr. 32, alin (5), lit. b) din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

9.2. ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR

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

*În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

NOTĂ: Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției, astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

9.2.2. Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafața de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată.

9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

9.3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

9.3.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

10.1. PARCAJE

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

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute.
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

10.1.2. Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare

pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017, actualizat ultima oara in anul 2018, astfel:

Art. 5. Constructii comerciale (spatii comerciale, spatii prestari servicii, complexe comerciale):

a) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila mai mica de 50 mp;

b) Se va asigura minimum 1 lac de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp;

c) Se va asigura 1 lac de parcare la 50 mp suprafata utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar red us de clienti (comert specializat, prod use care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp;

d) Pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de numarul total de locuri de parcare (asa cum este prevazut la art. 5, lit. b). Art. 6. Constructii cu functiunea de alimentatie publica (restaurante, cluburi, baruri, cofetarii, patiserii, ceainarii si alte asemenea spatii in care se ofera posibilitatea consumarii pe lac a produselor pregatite si/sau comercializate): a) Se va asigura minimum 1 lac de parcare/4 locuri la masa (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafata utila a salii de consumatie}. b) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii 1 cu suprafata utila a salii de consumatie mai mica de 25 mp.

(...)

Art. 9. Constructii de invatamant (crese, gradinite, scoli, licee, universitati, centre de pregatire profesionala, camine pentru elevj/studenti, etc.):

a) Se va asigura 1 lac de parcare la trei cadre didactice;

b) Functiuni universitare: se va asigura, suplimentar, 1 lac de parcare la 10 studenti §i 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

c) Camine studentesti: se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.

Art. 10. Constructii de sanatate (spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicala, dispensare, statii de salvare):

a) Se var aplica normativele specifice (privind asigurarea locurilor de parcaje) in cazul spitalelor si statiilor de salvare;

b) Policlinici, clinici de specialitate: se va asigura 1 lac de parcare la 50 mp din Ad.

c) Cresa, cresa speciala: se va asigura 1 lac de parcare la 10 angajati, dar nu mai putin de 3 locuri de parcare;

d) Leagan de copii, orfelinat: se var asigura ceel putin 5 locuri de parcare, in special pentru angajati; e) Azil de batrani: se va asigura 1 lac de parcare la 20 paturi, dar nu mai putin de 5 locuri de parcare, in special pentru angajati;

f) Celelalte functiuni: se va asigura cate 1 lac de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

(...)

Art. 12. Constructii cu functiune turistica (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.):

- a) Se va asigura 1 loc de parcare pentru constructii (cu functiunea de turism) ce asigura maximum 3 unitati de cazare;
- b) Hotel, hotel apartament, vii a, pensiune turistica: se vor asigura cate 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se vor asigura suplimentar cate 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare.
- c) Motel: se va asigura cate 1 loc de parcare la fiecare camera de cazare. Pentru personal se va asigura suplimentar cate 1 loc de parcare la 14 camere de cazare.
- d) Hostel: se va asigura cate 1 loc de parcare la 15 paturi.
- e) In cazul constructiilor cu functiuni turistice cuprinzand mai multe functiuni conexe de tipul alimentatie publica, servicii de frizerie/ coafor, comert ~i altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de functiunea care are necesarul eel mai mare de locuri de parcare.

Art. 13. Constructii de locuinte unifamiliale, semicolective sau colective: locurile de parcare necesare se vor calcula dupa cum urmeaza:

- a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila3 de maximum 100 mp;
- b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp;
- c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare - pergole sau spatii interioare);
- d) La locuintele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) ~i b), se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- e) In cazul vanzarii/ inchirierii unei unitati locative, din cadrul unei locuinte colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) ~i b), acestea vor ramane la dispozitia noului locatar.
- f) In situatia schimarii destinatiei imobilului din locuire individuala in locuinte colective mici sau semicolective numarul de pacaje va fi astfel:
 - f).1. Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp;
 - f).2. Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp

- pentru alte functiuni - conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

Art. 20 Accesul carosabil la parcajele amenajate în incinta (pe parcela) se va realiza astfel: pentru parcelele cu suprafata de maxim 350 mp si avand front la o singura strada, se va asigura un singur acces pe parcela cu latimea cuprinsa între 2,50 si 6,00 metri, sau maximum 2 accese distincte cu latimea cuprinsa între 2,50 și 3,00 metri fiecare. Aceasta prevedere nu este obligatorie în cazul elaborarii de planuri urbanistice care au ca scop, printre altele, reglementarea acestui aspect, în functie de specificul zonei.

Art. 21 Accesul carosabil la parcajele amenajate în subsolul sau demisolul constructiilor (altfel decat este prevazut la art. 19 din prezentul regulament):

a) Pentru pante amenajate în interiorul parcelei (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolu constructiilor) se va asigura o distanta de minimum 1 metru între acostament si inceperea pantei, pentru asigurarea vizibilitatii (fata de carosabil - domeniu public) la urcarea rampei;

b) Accesul carosabil la parcela se va asigura prin coborarea trotuarului si racordarea acestuia la partea carosabila, sau prin borduri inclinate speciale. Se interzice realizarea de rampe cu umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuarele si aleile publice de acces carosabile si semicarosabile

Art. 23. Pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilitati locomotorii conform prevederilor normelor în vigoare.

10.2. SPATII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:

- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructii de sanatate vor fi prevazute aliniamente simple/ duble, cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata min. de 15,00 mp./pers. ;
- blocuri de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de tipul de loc. în suprafata min. de 30%;
- constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de tipul de locuire de min. 5,00 mp./ loc. .
- constructii de turism – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna în suprafata de minim 50%

Procentele minimale, mentionate mai sus reprezinta raportul dintre suprafata afrenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/beneficiar, cu mentiunea ca acesta poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la RGU
- suprafata fatdelor constructiilor
- suprafata teraselor/acoperisului

10.3. ÎMPREJMUIRI

10.3.1. Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale,
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50,00 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3.2. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri.

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

10.3.4. 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 exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

PARTEA III – ZONIFICARE FUNCIONALĂ

4.1. 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.

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 16906 mp. își va păstra limitele unităților teritoriale de referință din P.U.G. și va avea din punct de vedere operațional 3 subzone de reglementare ce aparțin zonei mixte propuse:

M – ZONA MIXTA

M1 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ DE P+8E

M2 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ DE P+4E

M3 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ DE P+6E

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE PROPUSE

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 PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN STR. OBORULUI, STR. CIBINULUI, STR. THEODOR BURADA, STR. INDUSTRIEI, Aviz de Oportunitate nr. 9848/ 22.01.2019, în suprafață de 3000,00mp (din acte) și 2188 mp (din măsuratori), se află în intravilanul Municipiului Constanța, stabilit prin avizul M.L.P.A.T. nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public al municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona preponderent ocupata de functiuni de locuire, servicii, comert si cazare.

Amplasamentul este situat in proximitatea Bulervadului I.C. Bratianu si a Bulevardului 1 Decembrie 1918.

M – ZONA MIXTA

M1 – SUBZONA CU FUNCTIUNI MIXTE SI CU INALTIME MAXIMA DE P+8E

M2 – SUBZONA CU FUNCTIUNI MIXTE SI CU INALTIME MAXIMA DE P+4E

M3 – SUBZONA CU FUNCTIUNI MIXTE SI CU INALTIME MAXIMA DE P+6E

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

M1, M3 - Se admit:

- locuinte colective
- comert, servicii;
- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier (gradinita, scoala, centru comunitar, etc);
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale; Sedii ale unor organizații politice, profesionale;Lăcășuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni si alte forme de cazare, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- Sport și recreere în spații acoperite și descoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații plantate – scuaruri;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale;
- Spitale, centre medicale, centre de afaceri, service auto, showroom, spălătorii auto;

- Anexe de folosinta a ansamblului (poarta, cabina poarta, depozitare etc)

M2 - Se admit:

- Locuinte individuale
 - locuinte colective
 - comert, servicii;
 - Instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier (gradinita, scoala, centru comunitar, etc);
 - Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - Servicii sociale, colective și personale; Sedii ale unor organizații politice, profesionale;Lăcășuri de cult;
 - Comerț cu amănuntul;
 - Activități manufacturiere;
 - Depozitare mic-gros;
 - Hoteluri, pensiuni si alte forme de cazare, agenții de turism;
 - Restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
 - Sport și recreere în spații acoperite și descoperite;
 - Parcaje la sol și multietajate;
 - Spații plantate – scuaruri;
 - Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale;
 - Spitale, centre medicale, centre de afaceri, service auto, showroom, spălătorii auto;
 - Anexe de folosinta a ansamblului (poarta, cabina poarta, depozitare etc)
- Pentru toate categoriile de constructii in afara de locuinte individuale, se considera construibile parcele cu suprafata de minim 250 mp
- Pentru locuinte individuale, suprafata minima a parcelei va fi de 150 mp pentru locuinte insiruite si de minim 200 mp pentru locuinte cuplate sau izolate pe parcela

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI

M1, M2, M3:

- se vor accepta numai acele unitati de servicii care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.
- Sunt construibile doar parcele care au acces direct la o strada publica sau posibilitatea de realizare a accesului printr-o servitute cu acces la domeniul public.
- Se recomanda ca noile constructii sa aiba la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

M1, M2, M3:

- funcțiuni complementare locuirii ce genereaza un trafic important de persoane si marfuri si au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERSTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

M1, M2, M3:

- Pentru a fi construibile, parcelele trebuie sa aiba o suprafata minima de 150 mp si o deschidere la strada de minim 10 m, pentru inaltimi de pana la P+2E, o suprafata minima de 150 mp si o deschidere la strada de minim 10 m, pentru inaltimi de pana la P+4E si o suprafata minima de 500 mp si o deschidere la strada de minim 15m pentru inaltimi ce depasesc P+4E;
 - Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.1. - Reguli privitoare la forma si dimensiunile terenurilor. Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect parcelarea terenurilor.
-
- o 9.1.1. Executarea de noi parcelări, fata de cele propuse prin prezentul P.U.Z., se va realiza conform prevederilor atr. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - o 9.1.2. Pentru parcelirile existente, executate cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevazute de prezentul regulament), autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale in vigoare referitoare la normele de igiena si de protectie impotriva incendiilor - extras din prevederile "Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism de catre consiliile locale", emis in 1997, de catre Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
 - o Pe aceste loturi se pot autoriza lucrari de refunctionalizare, reconfigurare, reparatii, consolidare si supraetajare a cladirilor existente, cu respectarea POT si CUT maxim admise, precum si a regimului de inaltime maxim aprobat prin prezentul regulament.
 - o 9.1.3. Executarea de noi parcelari este conditionata de elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, atunci cand prin parcelare se modifica accesul carosabil si/sau pietonal la loturi si atunci cand se propun artere carosabile noi, conform prevederilor atr. 32, alin (5), lit. b) din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completările ulterioare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADRILOR FATA DE ALINIAMENT

M1, M2, M3:

- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.4. , astfel:

6.4. Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- la toate cele patru strazi, alinierea construcțiilor se va propune la aliniamentul stradal, conform cadrului construit majoritar existent;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă prin condiții speciale emise de către instituțiile avizatoare și/sau studii de specialitate;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau a trotuarului amenajat.

Aliniamentul actual al terenurilor se rmentine, prezenta documentatie nu vizeaza modificarea amprizei strazilor cuprinse in zona studiata.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

M1, M2, M3:

- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in Partea II, a prezentului regulament, pct. 6.5. Amplasarea 'in interiorul parcelei, respectiv:
 - o distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 , modificat și completat prin Ordinul nr.994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă:
 - Construcțiile vor respecta o distanță de minim 3 m în cazul în care pe parcela adiacentă se află o construcție retrasă de la limita laterală de proprietate, care prezintă ferestre de vedere sau lumina;
 - Se recomandă o retragere de minim $H/3$ de la limita laterală de proprietate sau demonstrarea printr-un studiu de însorire a faptului că nu sunt afectate condițiile de iluminare a construcțiilor învecinate
 - Construcțiile vor respecta o distanță de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei;
 - se recomandă o retragere de minim $H/3$ de la limita posterioară de proprietate sau demonstrarea printr-un studiu de însorire a faptului că nu sunt afectate condițiile de iluminare a construcțiilor învecinate
 - Construcțiile vor fi amplasate pe limita de proprietate în cazul în care pe aceasta se află calcanul unei construcții existente

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

M1, M2, M3:

- Construcțiile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele o distanță de minim $H/3$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m;
- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în Partea II a prezentului regulament, pct. 6.5. Amplasarea în interiorul parcelei, respectiv:
 - 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 8 – CIRCULAȚII

M1, M2, M3:

- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in Partea II a prezentului regulament, pct. 7.Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii, respectiv:
 - o 7.1. Accesul carosabil. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

- o 7.2. Accesul pietonal. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

Acces pietonal - se considera cale de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- 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. 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 construcție, potrivit importanței și destinației construcției

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, M2, M3:

- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în Partea II a prezentului regulament, pct. 10.1.Parcaje, respectiv:
 - o 10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:
 - în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.
 - pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
 - prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
 - prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.
 - o 10.1.2. Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017, actualizat ultima oară în anul 2018, astfel:
Art. 5. Construcții comerciale (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):
 - a) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
 - b) Se va asigura minimum 1 lac de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;

c) Se va asigura 1 lac de parcare la 50 mp suprafata utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp;

d) Pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de numarul total de locuri de parcare (asa cum este prevazut la art. 5, lit. b). Art. 6. Constructii cu functiunea de alimentatie publica (restaurante, cluburi, baruri, cofetarii, patiserii, ceainarii si alte asemenea spatii in care se ofera posibilitatea consumarii pe lac a produselor pregatite si/sau comercializate): a) Se va asigura minimum 1 lac de parcare/4 locuri la masa (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafata utila a salii de consumatie). b) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii 1 cu suprafata utila a salii de consumatie mai mica de 25 mp.

(...)

Art. 9. Constructii de invatamant (crese, gradinite, scoli, licee, universitati, centre de pregatire profesionala, camine pentru elevi/studenti, etc.):

a) Se va asigura 1 lac de parcare la trei cadre didactice;

b) Functiuni universitare: se va asigura, suplimentar, 1 lac de parcare la 10 studenti și 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

c) Camine studentesti: se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.

Art. 10. Constructii de sanatate (spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicala, dispensare, statii de salvare):

a) Se vor aplica normativele specifice (privind asigurarea locurilor de parcare) in cazul spitalelor si statiilor de salvare;

b) Policlinici, clinici de specialitate: se va asigura 1 lac de parcare la 50 mp din Ad.

c) Cresa, cresa speciala: se va asigura 1 lac de parcare la 10 angajati, dar nu mai putin de 3 locuri de parcare;

d) Leagan de copii, orfelinat: se vor asigura cel puțin 5 locuri de parcare, in special pentru angajati; e) Azil de batrani: se va asigura 1 lac de parcare la 20 paturi, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare, in special pentru angajati;

f) Celelalte functiuni: se va asigura cate 1 lac de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

(...)

Art. 12. Constructii cu functiune turistica (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.):

a) Se va asigura 1 lac de parcare pentru constructii (cu functiunea de turism) ce asigura maximum 3 unitati de cazare;

b) Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica: se vor asigura cate 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se vor asigura suplimentar cate 1 lac de parcare la 20 locuri de cazare.

c) Motel: se va asigura cate 1 loc de parcare la fiecare camera de cazare.
Pentru personal se va asigura suplimentar cate 1 loc de parcare la 14 camere de cazare.

d) Hostel: se va asigura cate 1 loc de parcare la 15 paturi.

e) In cazul constructiilor cu functiuni turistice cuprinzand mai multe functiuni conexe de tipul alimentatie publica, servicii de frizerie/ coafor, comert ~i altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de functiunea care are necesarul eel mai mare de locuri de parcare.

Art. 13. Constructii de locuinte unifamiliale, semicolective sau colective: locurile de parcare necesare se vor calcula dupa cum urmeaza:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila3 de maximum 100 mp;

b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp;

c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare - pergole sau spatii interioare);

d) La locuintele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit.

a) ~i b), se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;

e) In cazul vanzarii/ inchirierii unei unitati locative, din cadrul unei locuinte colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) ~i b), acestea vor ramane la dispozitia noului locatar.

f) In situatia schimarii destinatiei imobilului din locuire individuala in locuinte colective mici sau semicolective numarul de pacaje va fi astfel:

f).1. Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp;

f).2. Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp

- pentru alte functiuni - conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții si amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța.

Art. 20 Accesul carosabil la parcajele amenajate In incinta (pe parcela)se va realiza astfel: pentru parcelele cu suprafata de maxim 350 mp si avand front la o singura strada, se va asigura un singur acces pe parcela cu latimea cuprinsa Intra 2,50 si 6,00 metri, sau maximum 2 accese distincte cu latimea cuprinsa Intra 2,50 și 3,00 metri fiecare. Aceasta prevedere nu este obligatorie In cazul elaborarii de planuri urbanistice care au ca scop, printre altele, reglementarea acestui aspect, In functie de specificul zonei.

Art. 21 Accesul carosabil la parcajele amenajate in subsolul sau demisolul constructiilor (altfel decat este prevazut la art. 19 din prezentul regulament):

a) Pentru pante amenajate în interiorul parcelei (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) se va asigura o distanță de minimum 1 metru între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil - domeniu public) la urcarea rampei;

b) Accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă, sau prin borduri înclinate speciale. Se interzice realizarea de rampe cu umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuarele și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile

Art. 23. Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii conform prevederilor normelor în vigoare.

-
- Documentația nu își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L.nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificat ultima oară în anul 2018.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a construcțiilor conform zonelor de reglementare propuse de prezentul regulament va fi:
 - **M1** - P+8 (maxim 36 m la cornișă)
 - **M2** - P+4 (maxim 20 m la cornișă)
 - **M3** - P+6 (maxim 28 m la cornișă)
- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în Partea II a prezentului regulament, pct. 9.2. Înălțimea construcțiilor, respectiv:
 - o 9.2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

*În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

NOTĂ: Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției, astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

M1, M2, M3:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- Având în vedere caracterul mixt al zonei și pretabil pentru funcțiunii comerciale, servicii, alături de o locuire cu nivel mediu-ridicat, s-a luat în calcul o înălțime maxima conventionala a etajului de 4 metri;
- Inaltimea maxima se va calcula inceputand de la nivelul trotuarului din dreptul accesului.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri si demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- Realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.
- Se pot edifice constructii cu inaltimi de pana la P+2E doar in consitiile in care parcela are o suprafata minima de 150 mp si o deschidere la strada de min 10 m.
- se pot edifica constructii cu inaltimi de pana la P+4E doar in conditiile in care parcela are o suprafata minima de 250 mp si o deschidere la strada de min 10 m.
- Inaltimi mai mari de P+4E se vor putea edifica doar in conditiile in care parcela are o suprafata minima de 500 mp si o deschidere la strada de min 15 m.
- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile:
 - o OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor:
 - o distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M1, M2, M3:

- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in Partea II a prezentului regulament, pct. 9.3.Aspectul exterior al constructiilor, respectiv:
 - o 9.3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
 - o 9.3.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- La acestea se adauga:
 - Arhitectura cladirilor va exprima caracterul zonei si al functiunilor adapostite
 - Nu se va accepta utilizarea in exterior a unor material de calitate indoielnica, a celor specific pentru interior, sau a unor imitatii de material naturale
 - Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specific zonei
 - Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
 - Se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit,
 - amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public, cat si pe proprietati private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistica aprobat prin HCLM nr. 260/11.11.2010.
 - se interzice lasarea calcanelor vizibile din domeniu public
 - La faza PAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural
 - Reteaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa elementele arhitecturale
 - Pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu

prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- Firmele iluminate vor fi amplasate la min 3 m de la nivelul solului
- Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1, M2, M3:

- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 8. Reguli privitoare la echiparea edilitară.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1, M2, M3:

- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10.2. Spații verzi, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:
 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
 - pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 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
 - se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă, în acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

M1, M2, M3:

- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10.3. Imprejmuiri, la care se mai adauga urmatoarele prevederi specifice:
 - aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurilor orientate spre spațiul public
 - Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului (POT) conform zonelor de reglementare propuse de prezentul regulament va fi:
 - **M1, M2** – minim 30%; maxim 70%
 - **M3** - minim 20%; maxim 60%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) conform zonelor de reglementare propuse de prezentul regulament va fi:
 - **M1** – minim 1 mp ADC/mp teren - maxim 4 mp ADC/mp teren
 - **M2** - minim 1 mp ADC/mp teren - maxim 3 mp ADC/mp teren
 - **M3** - minim 1 mp ADC/mp teren - maxim 2 mp ADC/mp teren

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) conform zonelor de reglementare propuse de prezentul regulament este egal cu indicatorul CUT maxim aprobat anterior prin PUZ (HCLM nr. 49/2012).

Intocmit,
Urb. Andra Gabriela Tanase
Verificat,
Urb. Sebastian Guta