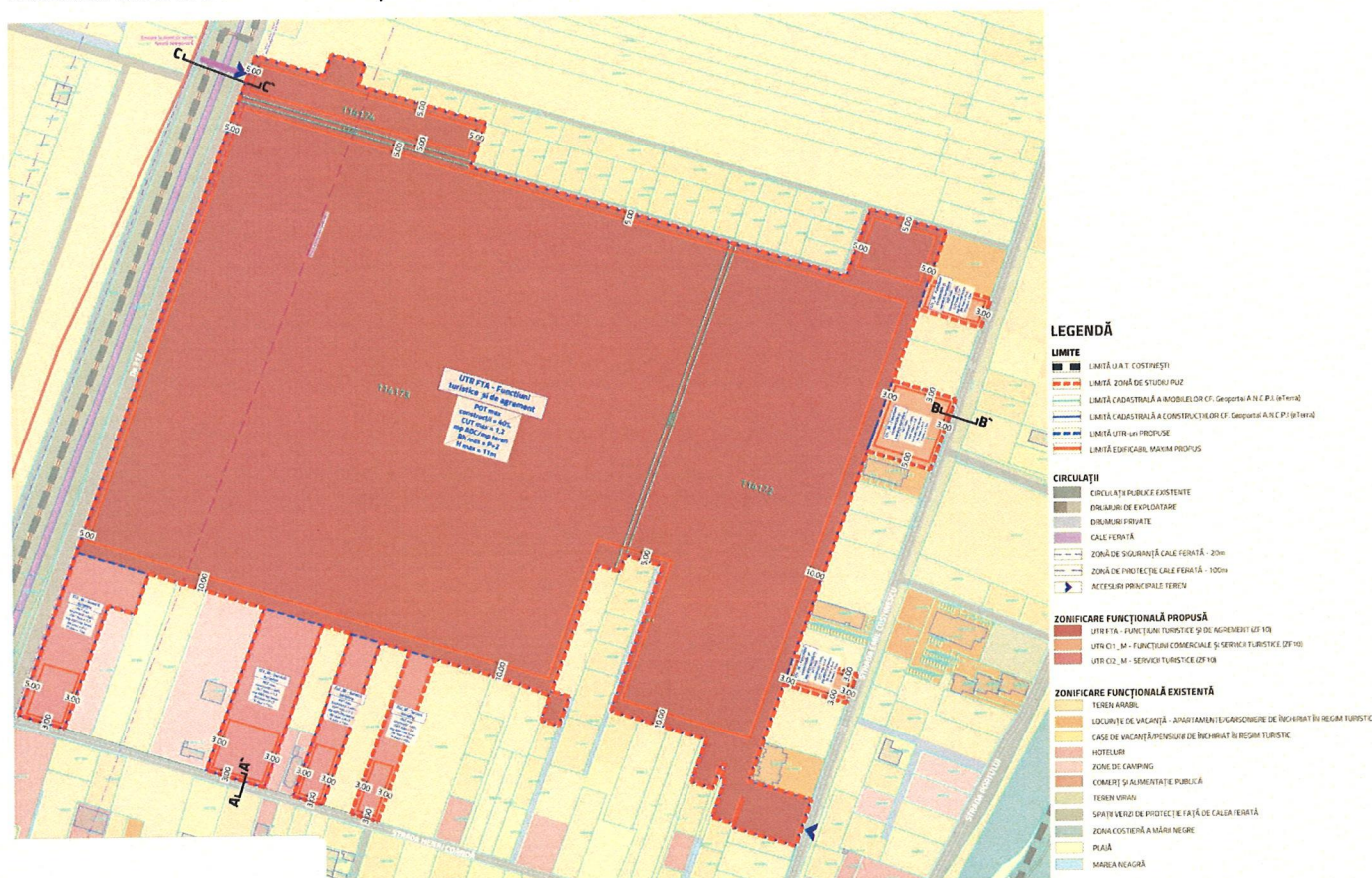


**ANUNȚ CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL "REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE ȘI AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ,
CULTURĂ ȘI DIVERTISMENT, INCLUSIV PAVILION EXPOZIȚIONAL", COMUNA COSTINEȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA
conform Aviz de Oportunitate cu nr. 1865/10.02.2026**

AMPLASAMENT: nr. cadastral 114173, 106994, 114172, 114174, drumul de exploatare DE 314/24 și teren fără actualizare cadastrală care este în curs de transfer către inițiator, Comuna Costinești, Județul Constanța

INIȚIATOR: NIBIRU REAL ESTATE SRL

ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI COSTINEȘTI, PRIVIND PROPUNERILE PRELIMINARE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 25 FEBRUARIE - 21 MARTIE 2026

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA secretariat@primariacostinesti.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA: Str. Catedrala Tineretului nr. 8, Comuna Costinești, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMĂRIEI COSTINEȘTI.

SERVICIUL DE URBANISM VA COLECTA ȘI TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA COMUNEI COSTINEȘTI. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: ARHITECT SEF BADUICA ADRIAN, ADRESA: PRIMĂRIA COMUNEI COSTINEȘTI, STR. CATEDRALA TINERETULUI NR. 8.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI, CONFORM METODOLOGIEI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI, ORDINUL 2701/2010 :

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR: CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ (25 ZILE): 25 februarie 2026 - 21 martie 2026
- DEZBATERE PUBLICĂ: 10 martie - între orele 11:00-12:00 la sediul Primăriei Costinești
- COMUNICARE REZULTATE: 22 - 31 martie 2026

REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE ȘI AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, CULTURĂ ȘI DIVERTISMENT, INCLUSIV PAVILION EXPOZITIV, COMUNA COSTINEȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

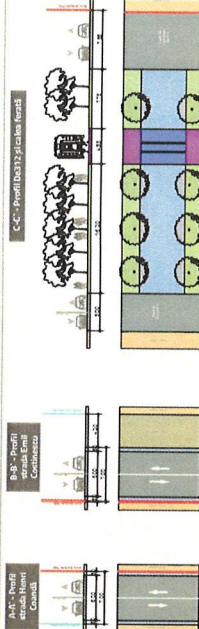
- LIMITE**
- LIMITĂ U.A.T. COSTINEȘTI
 - LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ CADASTRALĂ IMOBILIOARĂ GEOPORTAL A.N.C.P.I. (e-Terra)
 - LIMITĂ CADASTRALĂ A CONSTRUCȚIILOR CF. GEOPORTAL A.N.C.P.I. (e-Terra)
 - LIMITĂ UTR-urilor PROPUSE
 - LIMITĂ EFECĂBIL MAXIM PROPUȘ

- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII PUBLICE EXISTENTE
 - DRUMURI DE EXPLOATARE
 - DRUMURI PRIVATE
 - CALE FERATĂ
 - ZONĂ DE SIGURANȚĂ CALE FERATĂ - 20m
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CALE FERATĂ - 100m
 - ACCESURI PRINCIPALE TEREN

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ**
- UTR FTA - FUNCȚIUNI TURISTICE ȘI DE AGREMENT (ZF-T0)
 - UTR C1_M - FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII TURISTICE (ZF-C0)
 - UTR C02_M - SERVICII TURISTICE (ZF-T0)

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ**
- TEREN ARABIL
 - LOCUINȚE DE VACANȚĂ - APARTAMENTE/GARSONIERE DE ÎNCHIRIAT ÎN REGIM TURISTIC
 - CASE DE VACANȚĂ/ĂPERȘIUNI DE ÎNCHIRIAT ÎN REGIM TURISTIC
 - HOTELURI
 - ZONE DE CAMPING
 - COVERT ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
 - TEREN VERDE
 - SPAȚII VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CALSĂ FERATĂ
 - ZONĂ COSTIERĂ A MĂRII NEGRE
 - PLAJĂ
 - MAREA NEAGRĂ

PROFILUL EXISTENTE



BILANȚ TERITORIAL - TERENURILE CARE AU GENERAL PUZ.					
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ	SUPRAFAȚĂ (mp)	POT existent	CUT existent	Rh existent	
FTA - Funcțiuni turistice și de agrement	181908	40%	1,2 mp ADC/ mp teren	P-2 (11m)	
C1_M - Funcțiuni comerciale și servicii turistice	4500	60%	1,8 mp ADC/ mp teren	P-2 (11m)	
C02_M - Servicii turistice	15005	40%	1,2 mp ADC/ mp teren	P-2 (11m)	

ELABORATORIU P.U.Z.
AGORA POLIS SRL

SEF PROIECT
um. MINA PUSUȘAIA

ECHIPĂ PROIECTARE
um. MINA PUSUȘAIA

um. arh. Alexandra-Maria PĂLINA

agora polis

DEZINTEINER PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL. REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE ȘI AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, CULTURĂ ȘI DIVERTISMENT, INCLUSIV PAVILION EXPOZITIV, COMUNA COSTINEȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA

AMPLASAMENT
Terenul cu Nr. Cadastral 114172, 114173, 114174, 114175, 114176, 114177, 114178, 114179, 114180, 114181, 114182, 114183, 114184, 114185, 114186, 114187, 114188, 114189, 114190, 114191, 114192, 114193, 114194, 114195, 114196, 114197, 114198, 114199, 114200, 114201, 114202, 114203, 114204, 114205, 114206, 114207, 114208, 114209, 114210, 114211, 114212, 114213, 114214, 114215, 114216, 114217, 114218, 114219, 114220, 114221, 114222, 114223, 114224, 114225, 114226, 114227, 114228, 114229, 114230, 114231, 114232, 114233, 114234, 114235, 114236, 114237, 114238, 114239, 114240, 114241, 114242, 114243, 114244, 114245, 114246, 114247, 114248, 114249, 114250, 114251, 114252, 114253, 114254, 114255, 114256, 114257, 114258, 114259, 114260, 114261, 114262, 114263, 114264, 114265, 114266, 114267, 114268, 114269, 114270, 114271, 114272, 114273, 114274, 114275, 114276, 114277, 114278, 114279, 114280, 114281, 114282, 114283, 114284, 114285, 114286, 114287, 114288, 114289, 114290, 114291, 114292, 114293, 114294, 114295, 114296, 114297, 114298, 114299, 114300, 114301, 114302, 114303, 114304, 114305, 114306, 114307, 114308, 114309, 114310, 114311, 114312, 114313, 114314, 114315, 114316, 114317, 114318, 114319, 114320, 114321, 114322, 114323, 114324, 114325, 114326, 114327, 114328, 114329, 114330, 114331, 114332, 114333, 114334, 114335, 114336, 114337, 114338, 114339, 114340, 114341, 114342, 114343, 114344, 114345, 114346, 114347, 114348, 114349, 114350, 114351, 114352, 114353, 114354, 114355, 114356, 114357, 114358, 114359, 114360, 114361, 114362, 114363, 114364, 114365, 114366, 114367, 114368, 114369, 114370, 114371, 114372, 114373, 114374, 114375, 114376, 114377, 114378, 114379, 114380, 114381, 114382, 114383, 114384, 114385, 114386, 114387, 114388, 114389, 114390, 114391, 114392, 114393, 114394, 114395, 114396, 114397, 114398, 114399, 114400, 114401, 114402, 114403, 114404, 114405, 114406, 114407, 114408, 114409, 114410, 114411, 114412, 114413, 114414, 114415, 114416, 114417, 114418, 114419, 114420, 114421, 114422, 114423, 114424, 114425, 114426, 114427, 114428, 114429, 114430, 114431, 114432, 114433, 114434, 114435, 114436, 114437, 114438, 114439, 114440, 114441, 114442, 114443, 114444, 114445, 114446, 114447, 114448, 114449, 114450, 114451, 114452, 114453, 114454, 114455, 114456, 114457, 114458, 114459, 114460, 114461, 114462, 114463, 114464, 114465, 114466, 114467, 114468, 114469, 114470, 114471, 114472, 114473, 114474, 114475, 114476, 114477, 114478, 114479, 114480, 114481, 114482, 114483, 114484, 114485, 114486, 114487, 114488, 114489, 114490, 114491, 114492, 114493, 114494, 114495, 114496, 114497, 114498, 114499, 114500, 114501, 114502, 114503, 114504, 114505, 114506, 114507, 114508, 114509, 114510, 114511, 114512, 114513, 114514, 114515, 114516, 114517, 114518, 114519, 114520, 114521, 114522, 114523, 114524, 114525, 114526, 114527, 114528, 114529, 114530, 114531, 114532, 114533, 114534, 114535, 114536, 114537, 114538, 114539, 114540, 114541, 114542, 114543, 114544, 114545, 114546, 114547, 114548, 114549, 114550, 114551, 114552, 114553, 114554, 114555, 114556, 114557, 114558, 114559, 114560, 114561, 114562, 114563, 114564, 114565, 114566, 114567, 114568, 114569, 114570, 114571, 114572, 114573, 114574, 114575, 114576, 114577, 114578, 114579, 114580, 114581, 114582, 114583, 114584, 114585, 114586, 114587, 114588, 114589, 114590, 114591, 114592, 114593, 114594, 114595, 114596, 114597, 114598, 114599, 114600, 114601, 114602, 114603, 114604, 114605, 114606, 114607, 114608, 114609, 114610, 114611, 114612, 114613, 114614, 114615, 114616, 114617, 114618, 114619, 114620, 114621, 114622, 114623, 114624, 114625, 114626, 114627, 114628, 114629, 114630, 114631, 114632, 114633, 114634, 114635, 114636, 114637, 114638, 114639, 114640, 114641, 114642, 114643, 114644, 114645, 114646, 114647, 114648, 114649, 114650, 114651, 114652, 114653, 114654, 114655, 114656, 114657, 114658, 114659, 114660, 114661, 114662, 114663, 114664, 114665, 114666, 114667, 114668, 114669, 114670, 114671, 114672, 114673, 114674, 114675, 114676, 114677, 114678, 114679, 114680, 114681, 114682, 114683, 114684, 114685, 114686, 114687, 114688, 114689, 114690, 114691, 114692, 114693, 114694, 114695, 114696, 114697, 114698, 114699, 114700, 114701, 114702, 114703, 114704, 114705, 114706, 114707, 114708, 114709, 114710, 114711, 114712, 114713, 114714, 114715, 114716, 114717, 114718, 114719, 114720, 114721, 114722, 114723, 114724, 114725, 114726, 114727, 114728, 114729, 114730, 114731, 114732, 114733, 114734, 114735, 114736, 114737, 114738, 114739, 114740, 114741, 114742, 114743, 114744, 114745, 114746, 114747, 114748, 114749, 114750, 114751, 114752, 114753, 114754, 114755, 114756, 114757, 114758, 114759, 114760, 114761, 114762, 114763, 114764, 114765, 114766, 114767, 114768, 114769, 114770, 114771, 114772, 114773, 114774, 114775, 114776, 114777, 114778, 114779, 114780, 114781, 114782, 114783, 114784, 114785, 114786, 114787, 114788, 114789, 114790, 114791, 114792, 114793, 114794, 114795, 114796, 114797, 114798, 114799, 114800, 114801, 114802, 114803, 114804, 114805, 114806, 114807, 114808, 114809, 114810, 114811, 114812, 114813, 114814, 114815, 114816, 114817, 114818, 114819, 114820, 114821, 114822, 114823, 114824, 114825, 114826, 114827, 114828, 114829, 114830, 114831, 114832, 114833, 114834, 114835, 114836, 114837, 114838, 114839, 114840, 114841, 114842, 114843, 114844, 114845, 114846, 114847, 114848, 114849, 114850, 114851, 114852, 114853, 114854, 114855, 114856, 114857, 114858, 114859, 114860, 114861, 114862, 114863, 114864, 114865, 114866, 114867, 114868, 114869, 114870, 114871, 114872, 114873, 114874, 114875, 114876, 114877, 114878, 114879, 114880, 114881, 114882, 114883, 114884, 114885, 114886, 114887, 114888, 114889, 114890, 114891, 114892, 114893, 114894, 114895, 114896, 114897, 114898, 114899, 114900, 114901, 114902, 114903, 114904, 114905, 114906, 114907, 114908, 114909, 114910, 114911, 114912, 114913, 114914, 114915, 114916, 114917, 114918, 114919, 114920, 114921, 114922, 114923, 114924, 114925, 114926, 114927, 114928, 114929, 114930, 114931, 114932, 114933, 114934, 114935, 114936, 114937, 114938, 114939, 114940, 114941, 114942, 114943, 114944, 114945, 114946, 114947, 114948, 114949, 114950, 114951, 114952, 114953, 114954, 114955, 114956, 114957, 114958, 114959, 114960, 114961, 114962, 114963, 114964, 114965, 114966, 114967, 114968, 114969, 114970, 114971, 114972, 114973, 114974, 114975, 114976, 114977, 114978, 114979, 114980, 114981, 114982, 114983, 114984, 114985, 114986, 114987, 114988, 114989, 114990, 114991, 114992, 114993, 114994, 114995, 114996, 114997, 114998, 114999, 115000, 115001, 115002, 115003, 115004, 115005, 115006, 115007, 115008, 115009, 115010, 115011, 115012, 115013, 115014, 115015, 115016, 115017, 115018, 115019, 115020, 115021, 115022, 115023, 115024, 115025, 115026, 115027, 115028, 115029, 115030, 115031, 115032, 115033, 115034, 115035, 115036, 115037, 115038, 115039, 115040, 115041, 115042, 115043, 115044, 115045, 115046, 115047, 115048, 115049, 115050, 115051, 115052, 115053, 115054, 115055, 115056, 115057, 115058, 115059, 115060, 115061, 115062, 115063, 115064, 115065, 115066, 115067, 115068, 115069, 115070, 115071, 115072, 115073, 115074, 115075, 115076, 115077, 115078, 115079, 115080, 115081, 115082, 115083, 115084, 115085, 115086, 115087, 115088, 115089, 115090, 115091, 115092, 115093, 115094, 115095, 115096, 115097, 115098, 115099, 115100, 115101, 115102, 115103, 115104, 115105, 115106, 115107, 115108, 115109, 115110, 115111, 115112, 115113, 115114, 115115, 115116, 115117, 115118, 115119, 115120, 115121, 115122, 115123, 115124, 115125, 115126, 115127, 115128, 115129, 115130, 115131, 115132, 115133, 115134, 115135, 115136, 115137, 115138, 115139, 115140, 115141, 115142, 115143, 115144, 115145, 115146, 115147, 115148, 115149, 115150, 115151, 115152, 115153, 115154, 115155, 115156, 115157, 115158, 115159, 115160, 115161, 115162, 115163, 115164, 115165, 115166, 115167, 115168, 115169, 115170, 115171, 115172, 115173, 115174, 115175, 115176, 115177, 115178, 115179, 115180, 115181, 115182, 115183, 115184, 115185, 115186, 115187, 115188, 115189, 115190, 115191, 115192, 115193, 115194, 115195, 115196, 115197, 115198, 115199, 115200, 115201, 115202, 115203, 115204, 115205, 115206, 115207, 115208, 115209, 115210, 115211, 115212, 115213, 115214, 115215, 115216, 115217, 115218, 115219, 115220, 115221, 115222, 115223, 115224, 115225, 115226, 115227, 115228, 115229, 115230, 115231, 115232, 115233, 115234, 115235, 115236, 115237, 115238, 115239, 115240, 115241, 115242, 115243, 115244, 115245, 115246, 115247, 115248, 115249, 115250, 115251, 115252, 115253, 115254, 115255, 115256, 115257, 115258, 115259, 115260, 115261, 115262, 115263, 115264, 115265, 115266, 115267, 115268, 115269, 115270, 115271, 115272, 115273, 115274, 115275, 115276, 115277, 115278, 115279, 115280, 115281, 115282, 115283, 115284, 115285, 115286, 115287, 115288, 115289, 115290, 115291, 115292, 115293, 115294, 115295, 115296, 115297, 115298, 115299, 115300, 115301, 115302, 115303, 115304, 115305, 115306, 115307, 115308, 115309, 115310, 115311, 115312, 115313, 115314, 115315, 115316, 115317, 115318, 115319, 115320, 115321, 115322, 115323, 115324, 115325, 115326, 115327, 115328, 115329, 115330, 115331, 115332, 115333, 115334, 115335, 115336, 115337, 115338, 115339, 115340, 115341, 115342, 115343, 115344, 115345, 115346, 115347, 115348, 115349, 115350, 115351, 115352, 115353, 115354, 115355, 115356, 115357, 115358, 115359, 115360, 115361, 115362, 115363, 115364, 115365, 115366, 115367, 115368, 115369, 115370, 115371, 115372, 115373, 115374, 115375, 115376, 115377, 115378, 115379, 115380, 115381, 115382, 115383, 115384, 115385, 115386, 115387, 115388, 115389, 115390, 115391, 115392, 115393, 115394, 115395, 115396, 115397, 115398, 115399, 115400, 115401, 115402, 115403, 115404, 115405, 115406, 115407, 115408, 115409, 115410, 115411, 115412, 115413, 115414, 115415, 115416, 115417, 115418, 115419, 115420, 115421, 115422, 115423, 115424, 115425, 115426, 115427, 115428, 115429, 115430, 115431, 115432, 115433, 115434, 115435, 115436, 115437, 115438, 115439, 115440, 115441, 115442, 115443, 115444, 115445, 115446, 115447, 115448, 115449, 115450, 115451, 115452, 115453, 115454, 115455, 115456, 115457, 115458, 115459, 115460, 115461, 115462, 115463, 115464, 115465, 115466, 115467, 115468, 115469, 115470, 115471, 115472, 115473, 115474, 115475, 115476, 115477, 115478, 115479, 115480, 115481, 115482, 115483, 115484, 115485, 115486, 115487, 115488, 115489, 115490, 115491, 115492,

**PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE ȘI AGREMENT, ALIMENTAȚIE
PUBLICĂ, CULTURĂ ȘI DIVERTISMENT, INCLUSIV PAVILION EXPOZIȚIONAL,
COMUNA COSTINEȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE ȘI AGREMENT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, CULTURĂ ȘI DIVERTISMENT, INCLUSIV PAVILION EXPOZIȚIONAL, COMUNA COSTINEȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Amplasamentul: **Terenurile cu nr. cadastral 114173, 106994, 114172, 114174, drumul de exploatare DE 314/24 și teren fără actualizare cadastrala care este în curs de transfer către inițiator, în suprafață totală de 201.413 mp**

Inițiatorul documentației de urbanism: **NIBIRU REAL ESTATE SRL**

Elaboratorul documentației de urbanism: **Agorapolis SRL**

Șef de proiect: **master urbanist Mihaela Pușnava**

Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	5
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	9
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	10
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	12
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	14
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	15
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	17
3.1. Unități și subunități funcționale	17
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	18
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	57

1. DISPOZIȚII GENERALE

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal „Reglementare zonă servicii turistice și agrement, alimentație publică, cultură și divertisment, inclusiv pavilion expozițional”, Comuna Costinești, Județul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului Urbanistic Zonal „Reglementare zonă servicii turistice și agrement, alimentație publică, cultură și divertisment, inclusiv pavilion expozițional”, Comuna Costinești, Județul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului Urbanistic Zonal „Reglementare zonă servicii turistice și agrement, alimentație publică, cultură și divertisment, inclusiv pavilion expozițional”, Comuna Costinești, Județul Constanța** va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal „Reglementare zonă servicii turistice și agrement, alimentație publică, cultură și divertisment,**

inclusiv pavilion expozițional", Comuna Costinești, Județul Constanța pe cele 20ha situate în intravilanul Comunei Costinești au stat, în principal:

- **Planul Urbanistic General al Comunei Costinești**, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Costinești nr. 63/2010;
 - Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
 - Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
 - H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
 - Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
 - Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
 - Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
 - Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
 - Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99, 7 aprilie 1999;
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Codul Civil;

1.2.b. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General al Comunei Costinești**.

1.3.Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal „Reglementare zonă servicii turistice și agrement, alimentație publică, cultură și divertisment, inclusiv pavilion expozițional”, Comuna Costinești, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Certificatul de urbanism cu numărul 26 din 04.02.2026.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul Local de Urbanism și corelați cu RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și RGU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Patrimoniul natural

Zona de studiu PUZ **nu se află în perimetrul siturilor Natura 2000**, dar este situată la aproximativ 170m de situl **Natura 2000 ROSPA0076-Marea Neagră**.

Zona de studiu PUZ **nu cuprinde cursuri de apă**, dar se află la circa **170m față de țărmul Mării Negre**.

Zona de studiu PUZ **nu cuprinde spații verzi publice protejate**, dar se află la aproximativ **8 m față de perdeaua forestieră de protecție față de linia de cale ferată CF813 Constanța-Mangalia**.

Patrimoniul construit

În cadrul zonei ce face obiectul prezentului PUZ **nu au fost identificate construcții cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită sau monumente istorice** ce necesită a fi protejate prin reglementările aferente.

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

a. Expunerea la riscuri naturale

Conform Regulamentului General de Urbanism HGR 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale, **autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale**, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora **este interzisă, până la realizarea studiilor și lucrărilor care să conducă la eliminarea acestor riscuri**.

b. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în actele administrative emise de autoritățile competente pentru protecția mediului, securitatea la incendiu, protecția civilă și sănătatea populației.

Autorizarea executării construcțiilor și obiectivelor care intră sub incidența prevederilor H.G. Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, este interzisă.

Se interzice amplasarea în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere, corespunzător normelor și legislației în vigoare. Clădirile destinate activităților economice (servicii, comerț, alimentație publică) vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă. Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordare la rețeaua de canalizare și se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale separat de cel al apelor uzate menajere.

Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă documentației P.U.Z. trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

c. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea construcțiilor care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și a infrastructurii feroviare.

Dreptul de construire poate fi condiționat/respins în mod justificat, de către Primăria Comunei Costinești, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor minime de salubritate;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) existența unui risc privind afectarea rețelelor edilitare existente pe sit.

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.

d. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile avizelor de specialitate emise de administratorii rețelelor edilitare din zona de studiu PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale Primăriei Comunei Costinești, ori ale investitorilor interesați, sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe imobile grevate de zonele de protecție ale rețelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, telecomunicații) se va face doar cu avizul deținătorilor sau administratorilor de rețele edilitare din zona de studiu a planului urbanistic zonal.

Este interzisă executarea construcțiilor (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe etc) în zonele de protecție ale surselor și sistemelor de alimentare cu apă, conform H.G. Nr. 930/2005.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Este permisă modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor administratorilor și deținătorilor care dețin rețele edilitare în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal.

e. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, așa cum este stabilită în planșa U2 – Reglementări urbanistice - zonificare, ce însoțește Planul Urbanistic Zonal.

f. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament pentru fiecare zonă funcțională reglementată.

Modalitatea de calcul a indicatorilor urbanistici este cea stabilită în Anexa 2 din Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

g. Lucrări de utilitate publică

Realizarea lucrărilor de utilitate publică, dacă este cazul, se vor realiza în condițiile legii.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a. Retrageri obligatorii

În raport cu liniile de cale ferată și infrastructura CF existentă se vor respecta restricțiile impuse de zona de protecție (100m) și de siguranță (20m) a acestora. Astfel, construcțiile amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul C.F.R S.A. și/sau al Ministerului Transporturilor.

Limita față de aliniament este reglementată în cadrul fiecărui UTR raportat la contextul existent și propus. Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public iar alinierea este retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

b. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, în acord cu prevederile Anexei Nr. 3 la H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât să se evite umbrirea reciprocă a clădirilor, în scopul respectării normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

c. Amplasarea față de drumurile publice

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona drumurilor publice se face în baza avizului emis de administratorul drumului public din zona de studiu PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor conținute în Ordinul Nr. 1835 din 22 decembrie 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, emis de Ministerul Transporturilor.

Amplasarea unor construcții, instalații și a mijloacelor de publicitate, amenajarea intersecțiilor, amenajarea căilor de acces, precum și execuția oricăror lucrări în zona drumului public se realizează cu

asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier și cu respectarea retragerilor impuse de administratorul drumului public.

Autorizarea executării construcțiilor față de drumurile publice existente se face cu respectarea retragerilor minime stabilite în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește Planul Urbanistic Zonal.

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 drumului public lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

d. Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului RLU.

Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (bună iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor.

Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unităților teritoriale a ISU și a planșei Reglementări urbanistice – zonificare.

Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure spațiile minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.; de asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire conform OMS Nr. 119/2014, de salubritate, de securitate în caz de seism, conform legislației în vigoare.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

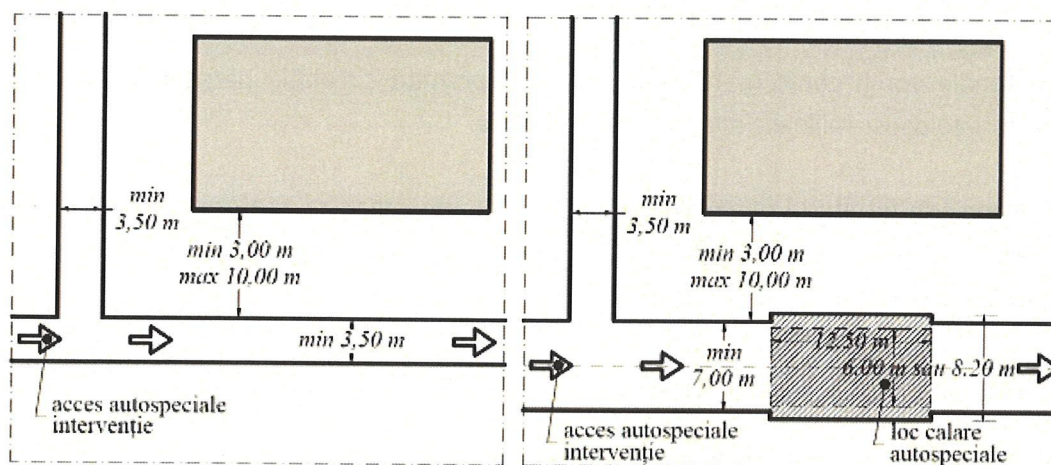
a. Accese carosabile

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Accesul carosabil al parcelei va fi de minimum 4,00m.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectându-se *Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea I- Construcții-Indicativ P118/1-2025*:

Prin intermediul unor căi de circulație carosabile cu lățimea liberă (gabarit) de minimum 3,50 m, pentru o bandă de circulație la construcții (inclusiv la ansamblurile de locuințe unifamiliale/colective) cu regim de înălțime $h \leq 15,00$ m (măsurat de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori) și cu lungime/ adâncime a carosabilului accesibil autospecialelor de intervenție $\leq 30,00$ m, conform figurilor de mai jos

Prin intermediul unor căi de circulație carosabile cu lățimea liberă (gabarit) de minimum 7,00 m, la construcțiile (inclusiv ansamblurile de locuințe colective) cu regim de înălțime $h > 15,00$ m (măsurat de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori) sau cu lungime/adâncime a carosabilului accesibil autospecialelor de intervenție $> 30,00$ m, conform figurilor de mai jos



Conformarea accesurilor pentru autospecialele de intervenție (varianta a) stânga $h \leq 15,00$ m, varianta b) dreapta $h > 15,00$ m, sursa: *Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea I- Construcții-Indicativ P118/1-2025*

Pentru a stabili posibilitatea de lărgire a străzilor și gabaritul culoarului se evită clădirile existente în teren (intabulate și neintabulate).

În cazul clădirilor înșiruite, este obligatorie asigurarea unui acces (prin gang sau circulație publică) în zona din spate a parcelei.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului locurilor de parcare conform legislației în vigoare. Suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare, în raport cu cerințele prezentului regulament.

Organizarea spațiilor de parcare se va face pe parcelă, în afara domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public conform P.U.Z.

Pentru construcții, organizarea și amenajarea accesurilor se va realiza în conformitate cu normele tehnice specifice.

b. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în spațiile deschise de interes public.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

a. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare, în conformitate cu avizele/acordurilor administratorilor și/sau deținătorilor de infrastructuri edilitare din zona de studiu PUZ. În vederea edificării este obligatorie asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte.

Regulamentul prevede obligativitatea extinderii rețelelor tehnico-edilitare în subteran pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețele de canalizare menajeră interioare, cu scurgere gravitațională spre rețeaua publică.

Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

b. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către Primăria Comunei Costinești, investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii și/sau deținătorii de rețele edilitare din zona de studiu P.U.Z.

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

Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice 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.

În mod excepțional, este admisă amplasarea supratrană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123 / 2012.

La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătura și în Normativul NTE007- 2008.

La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații. Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu apă, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare.

2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

a. Parcelarea

În vederea edificării, prezentul regulament instituie suprafețe și deschideri minime ale parcelelor care condiționează posibilitatea de construire, în vederea asigurării posibilității unei mobilări calitative a parcelelor. Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru fiecare zonă funcțională și Unitate Teritorială de Referință.

Este obligatorie elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unui teren în mai mult de 3 parcele, conform Legii Nr. 350 /2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (conform Legii Nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect dezmembrări, ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil; sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.

Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate minime.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate privind suprafața minimă a terenului pot deveni construibile numai prin comasare cu una sau mai multe parcele învecinate.

Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire; densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

b. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime stabilită prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Înălțimea maximă a construcțiilor reprezintă înălțimea la coamă/atic și se măsoară de la cota terenului amenajat.

c. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

a. Spații verzi și plantate

Prezentul regulament instituie suprafețe minime de spații verzi în raport cu fiecare zonă funcțională propusă și cu specificul acesteia. Procentele minime impuse vor fi detaliate în cadrul fiecărei unități teritoriale de referință, emiterea autorizației de construire fiind condiționată de respectarea acestora.

Configurarea împrejuririlor din perspectiva materialelor, a înălțimii maxime și a altor elemente este detaliată în cadrul fiecărei unități teritoriale de referință raportat la specificul și necesitățile subzonei funcționale vizate.

Plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcelă, de necesitățile de iluminare ale acestora, precum și de protecția rețelelor edilitare pozate subteran. Se recomandă utilizarea exclusivă sau predominantă a speciilor vegetale autohtone, adaptate condițiilor climatice și pedologice specifice zonei Dobrogea.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va realiza în conformitate cu prevederile actului administrativ emis de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța.

b. Împrejurii

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

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

- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Împrejurimile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejurirea către domeniul public, cât și împrejurirea către vecini.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc următoarele zone funcționale, după cum urmează:

- **FTA (ZF10) - funcțiuni turistice și de agrement**

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/ mp teren

Rh max = P+2 (11m)

- **CI1_M (ZF10) - funcțiuni comerciale și servicii turistice**

POT max = 60%

CUT max = 1,8 mp ADC/ mp teren

Rh max = P+2 (11m)

- **CI2_M (ZF10) - servicii turistice**

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/ mp teren

Rh max = P+2 (11m).

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

FTA (ZF10) - funcțiuni turistice și de agrement

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pavilioane expoziționale, construcții sau instalații pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment;
- Servicii comerciale și alimentație publică cu acces public: restaurante, baruri, comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public;
- Spații verzi și plantate de folosință generală, perdele vegetale;
- Terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, piațete publice;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Artere de circulație auto, alei pietonale, drumuri tehnice, aparate de acces;
- Mobilier urban, oglinzi de apă, instalații și echipamente pentru iluminat decorativ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții, echipamente și amenajări tehnico-edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate arhitectural cu amenajările din vecinătate și spațiul verde;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Locuire individuală și colectivă;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

Autorizarea construcțiilor în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare este posibilă numai după avizarea de către CNCF "CFR" - SA, conform actelor normative în vigoare.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcele sunt edificabile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața min. (mp)	front/deschidere min. la stradă (m)
Izolat, cuplat, înșiruit	2000	30

Parcelele sunt considerate construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, cu lățimea de minim 4 metri direct dintr-o stradă publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Față de aliniamente (limitele de proprietate către stradă) **se va respecta o retragere de minimum 5 metri.**

În retragerea față de aliniament sunt permise doar împrejurimi, alei carosabile și pietonale, spații verzi, construcții ușoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Retrageri față de limitele laterale

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim **5,00 metri**.

Retrageri față de limitele posterioare

Toate construcțiile vor respecta o retragere de **minimum 5 metri** față de **limita posterioară**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se poate construi una sau multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat;
- Distanțele între **clădirile permanente amplasate** pe aceeași parcelă vor fi de – **minimum 4,0 m. Pentru clădirile cu caracter temporar, permutabile, nu se impune respectarea unei distanțe minime de amplasare.**

Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, cu lățimea de minim 4 metri direct dintr-o stradă publică.

În cazul loturilor cu deschidere la două sau mai multe străzi, se admite realizarea unui singur acces carosabil, iar acesta se va realiza de-a lungul laturii scurte a parcelei.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei sau în parcaje special amenajate din proximitate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. În interiorul parcelei staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje amplasate la sol;

Nu se impune asigurarea unui număr minim de locuire de parcare, însă se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi de **P+2**, echivalentul unei **înălțimi maxime de 11m**.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice, publicitate, logo etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel al construcției. Independent de acestea, la nivelul parcelei înălțimea maximă va putea fi depășită cu construcții sau amenajări temporare de divertisment, de tip platforme de observare, roată panoramică, ciocan, pistă, scene etc.
- Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare ale acestora, urmând a fi stabilite în funcție de soluțiile arhitecturale și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile pot avea un caracter temporar sau demontabil, iar expresia arhitecturală va reflecta specificul funcțiunilor recreative și culturale desfășurate.

Se admite utilizarea unui limbaj arhitectural contemporan, cu expresivitate vizuală și cromatică adaptată tematicii de divertisment și evenimentelor organizate. Paleta cromatică poate include **culori accent și combinații cromatice dinamice**, utilizate pentru marcarea funcțiunilor și crearea unei identități vizuale specifice ansamblului.

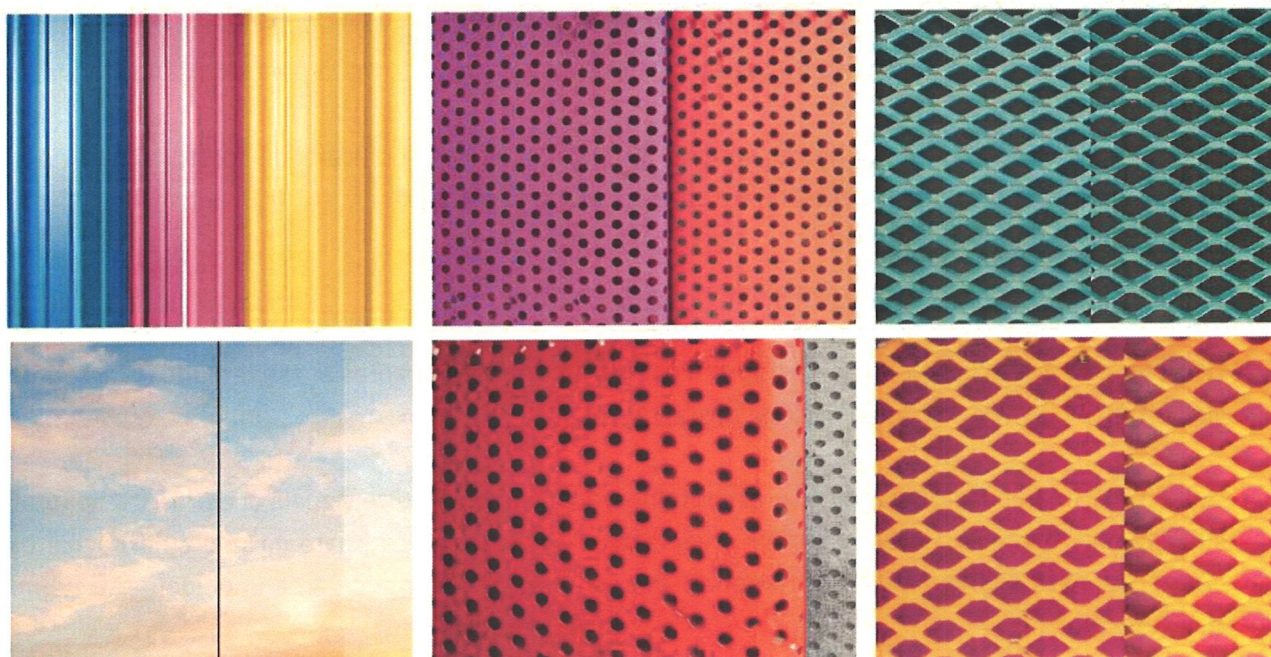
Materialele permise pentru fațade includ: tablă cutată/sinus, panouri din tablă perforată sau expandată vopsite, sticlă, materiale compozite ușoare și alte soluții tehnice adecvate construcțiilor temporare sau modulare. Se încurajează utilizarea materialelor durabile și reciclabile.

Tratamentul fațadelor va urmări o compoziție coerentă la nivel de ansamblu, evitându-se improvizațiile constructive sau degradarea vizuală. Elementele grafice, iluminatul arhitectural și semnalistica pot face parte integrantă din conceptul vizual al dezvoltării. Aspectul exterior al construcțiilor va fi corelat cu

caracterul sezonier al utilizării și cu specificul zonei de agrement, fără a afecta calitatea peisajului urban și percepția generală a zonei.



Exemplificare paletă cromatică specifică; sursa: <https://www.ral-farben.de/en/all-ral-colours>



Exemplificare paletă materiale - orientative; sursa: imagini generate digital

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente

precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;

- Toate noile bransamente pentru apa-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 60% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum suprafețe cu caracter permeabil, dale înierbate, terase verzi etc.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se permit **împrejmuiri perimetrale** realizate din elemente cu **grad redus de opacizare** (plase metalice, garduri transparente sau semitransparente, soluții modulare), cu **înălțimea maximă de 2,50m**, care să asigure delimitarea amplasamentului fără a crea bariere vizuale majore în raport cu vecinătățile;
- **Prin excepție**, pentru zonele de acces, control și securizare a perimetrului în contextul desfășurării de evenimente, se permit **împrejmuiri cu înălțimea maximă de 5,00 m**. Acestea pot integra elemente de semnalistică, mesh-uri decorative sau publicitare și sisteme de control al accesului, în vederea organizării fluxurilor de public și a asigurării condițiilor de siguranță.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața UTR-ului.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 40%

- Terasale acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite,

teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric* = mp ADC /mp teren

- **CUT maxim = 1,2 mp A.D.C./mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

CI1_M (ZF10) - funcțiuni comerciale și servicii turistice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Comerț en-detail;
- Unități de alimentație publică, cafenele, cofetării, bar;
- Funcțiuni de cazare: pensiuni, hoteluri etc;
- Dotări de sănătate de mici dimensiuni, precum: centre medicale, cabinete etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.);
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societăți;
- Parcări auto subterane, amenajate la sol;
- Mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- Pavilioane expoziționale, construcții, instalații sau amenajări pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment;
- Spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc), dotări de agrement.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei;
- Echipamente și instalații tehnice/tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros;
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Locuire colectivă;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața min. (mp)	front/deschidere min. la stradă (m)
Izolată	900	20

În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

- Clădirile se vor retrage față aliniamentul arterelor de circulație cu o distanță minim de 3,00m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de **cel puțin 3 metri**.
- **Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 metri.**
- Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă se poate construi una sau multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat.
- Distanțele între clădirile permanente amplasate pe aceeași parcelă vor fi de – minimum 4,0 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, cu lățimea de minim 4 metri direct dintr-o stradă publică.

În cazul loturilor cu deschidere la două sau mai multe străzi, se admite realizarea unui singur acces carosabil, iar acesta se va realiza de-a lungul laturii scurte a parcelei.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei sau în parcaje special amenajate din proximitate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. În interiorul parcelei staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje amplasate la sol;

Nu se impune asigurarea unui număr minim de locuire de parcare, însă se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi de **P+2**, echivalentul unei **înălțimi maxime de 11m**.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice, publicitate, logo etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel al construcției. Independent de acestea, la nivelul parcelei înălțimea maximă va putea fi depășită cu construcții sau amenajări temporare de divertisment;
- Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare ale acestora, urmând a fi stabilite în funcție de soluțiile arhitecturale și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru construcțiile temporare sau demontabile

Se admite utilizarea unui limbaj arhitectural contemporan, cu expresivitate vizuală și cromatică adaptată tematicii de divertisment și evenimentelor organizate. Paleta cromatică poate include **culori accent și combinații cromatice dinamice**, utilizate pentru marcarea funcțiunilor și crearea unei identități vizuale specifice ansamblului.

Materialele permise pentru fațade includ: tablă cutată/sinus, panouri din tablă perforată sau expandată vopsite, sticlă, materiale compozite ușoare și alte soluții tehnice adecvate construcțiilor temporare sau modulare. Se încurajează utilizarea materialelor durabile și reciclabile.

Tratamentul fațadelor va urmări o compoziție coerentă la nivel de ansamblu, evitându-se improvizările constructive sau degradarea vizuală. Elementele grafice, iluminatul arhitectural și semnalistica pot face parte integrantă din conceptul vizual al dezvoltării. Aspectul exterior al construcțiilor va fi corelat cu caracterul sezonier al utilizării și cu specificul zonei de agrement, fără a afecta calitatea peisajului urban și percepția generală a zonei.



Exemplificare paletă cromatică specifică; sursa: <https://www.ral-farben.de/en/all-ral-colours>

Aspectul general al construcțiilor

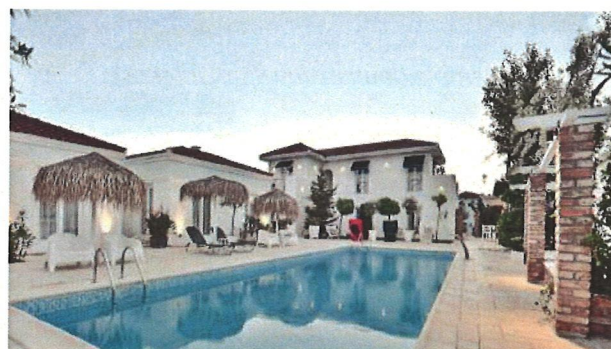
- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

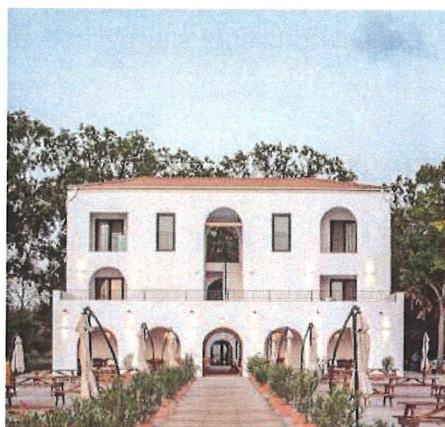
- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.
- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, înierbate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărăști, care adopta uneori această compoziție a învelitorii acoperișului;



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streășină (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streășină (Olimp)

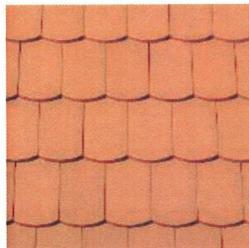


Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu streășină generoasă (Olimp)

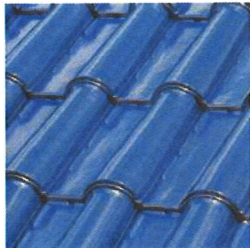
Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);
- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;
- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



Țiglă ceramică/metalică tip solzi



Țiglă ceramică/metalică culori stridente, nespecifice



Învelitori din carton bitumat, indiferent de aspect



Învelitori metalice care imită țigla

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țiglă ceramică profilată;

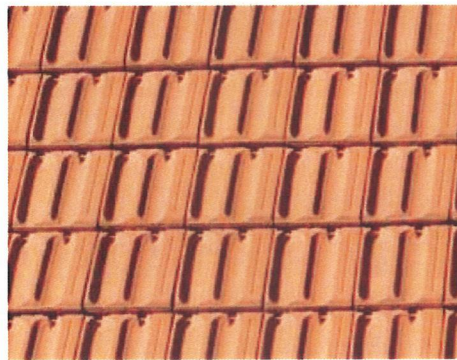
Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țiglă ceramică profilată



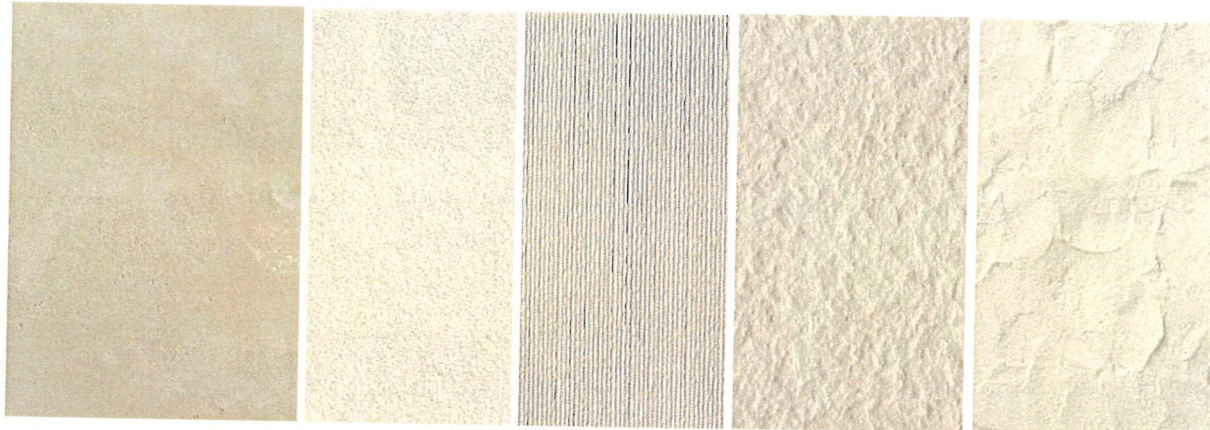
Olane ceramice



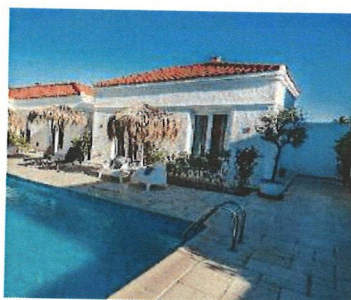
Țiglă ceramică profilată

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă);

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



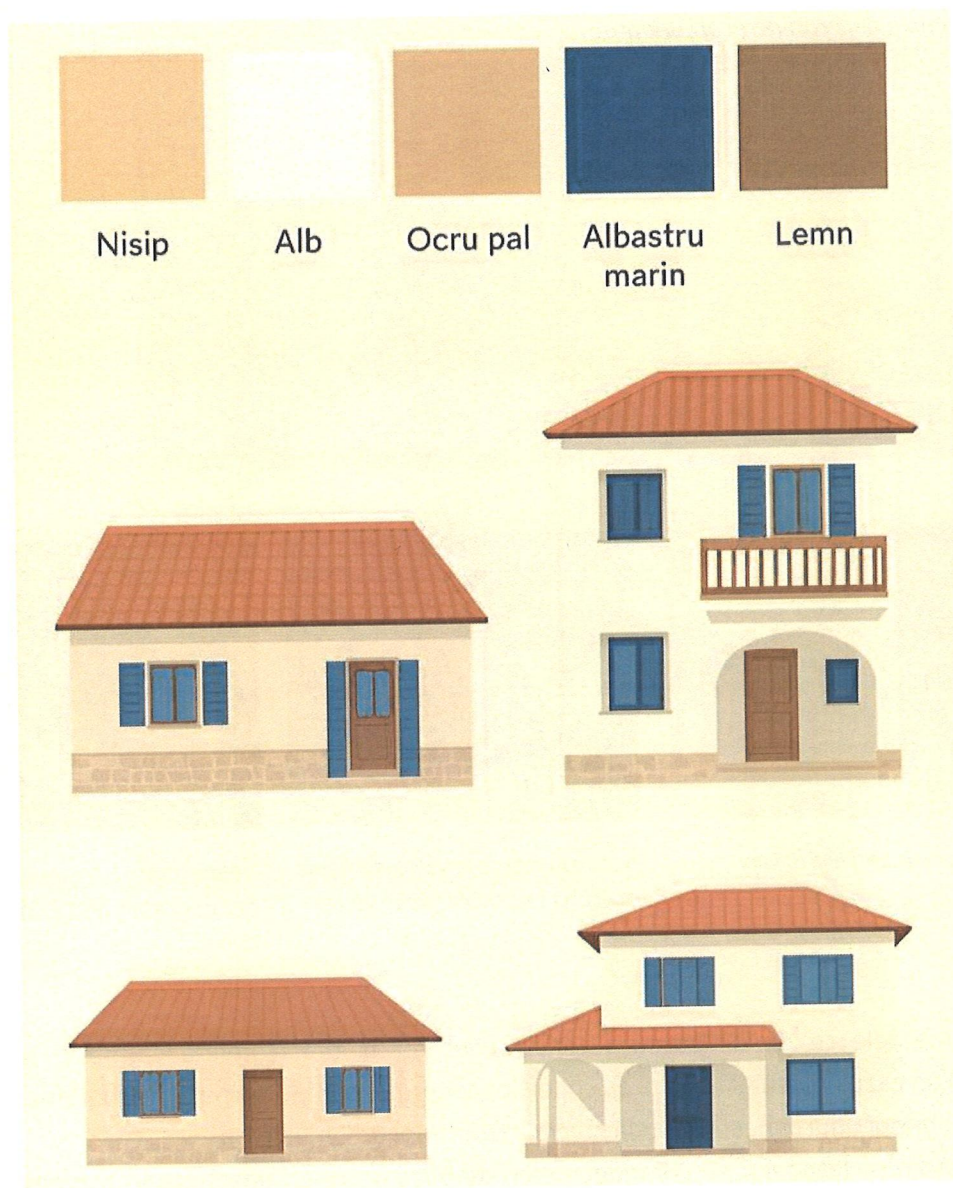
Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, aceste culori saturate nu vor depăși 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culorile de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb-negru-roșu).



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioră se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile gurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural

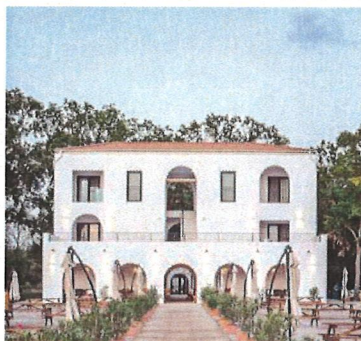


tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

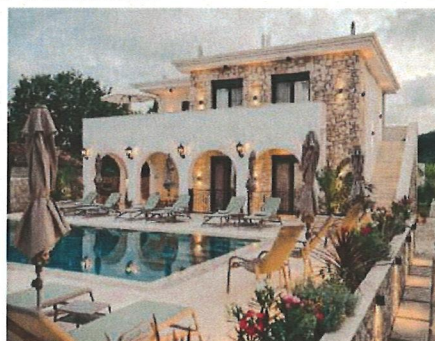
- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)



Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (Muntenegru)

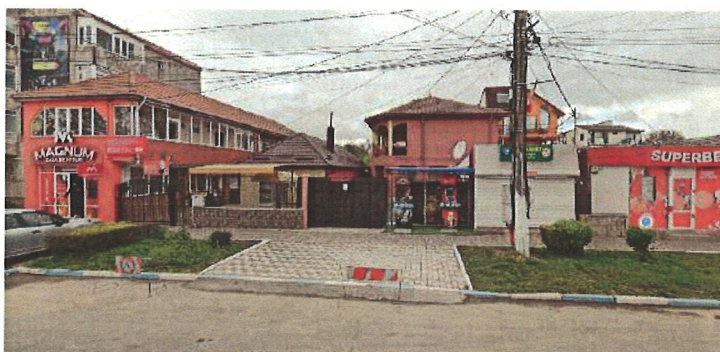
Signalistică și elemente publicitare

Firmele, panourile și elementele publicitare trebuie să fie integrate arhitectural, fără a domina fațada.

- Se recomandă firme discrete, cu litere individuale iluminate din spate (backlight), panouri perpendiculare pe fațadă de dimensiuni reduse (max. 60 × 80 cm), materiale: metal, lemn, plexiglas mat, evitând plasticul lucios. Iluminarea trebuie să fie caldă, non-invazivă (nu se admit reclame cu LED intermitent, panouri luminoase colorate).
- Se admite un panou de identificare amplasat lângă poartă sau intrare, de max. 1 m²;
- Logo-ul trebuie să respecte paleta cromatică neutră a construcției.
- Se interzice montarea de bannere, mesh-uri, firme de mari dimensiuni pe acoperișuri, fațade sau împrejurimi.
- Se interzic reclamele luminoase vizibile din spațiul public care perturbă peisajul nocturn.



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA, surse diverse internet



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA **INTERZISE**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Toate noile branșamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acestora se vor respecta următoarele prevederi:

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat

procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

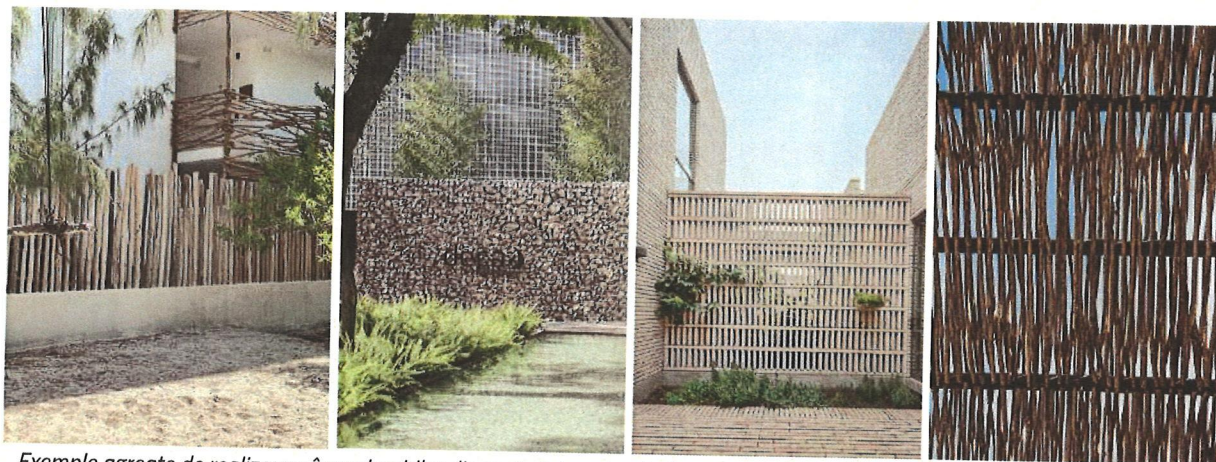
Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. **Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafața mineralizată 50%.** Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se permite utilizarea împrejmuirilor cu un grad de opacizare scăzut, înălțime maximă de 2,5m. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace. Acestea se vor realiza în acord cu specificul arhitectural și materialele utilizate la nivelul fațadelor;
- Împrejmuirile și porțile de acces se recomandă a se realiza din materiale locale, naturale, precum piatră, lemn, nuiele, stuf etc, păstrându-se specificul local;
- Nu sunt permise împrejmuirile realizate din cărămidă, BCA sau alte materiale nespecifice zonei;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmuirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmuirile cu forme și design atipic.
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;



Exemple agreate de realizare a împrejuririlor din materiale naturale: lemn natural, stuf / nuiele, cărămidă tradițională, piatră natural (surse diverse - ro.pinterest.com)



Exemple tipuri de împrejuriri agreate – finisaje naturale, culori din game cromatice complementare

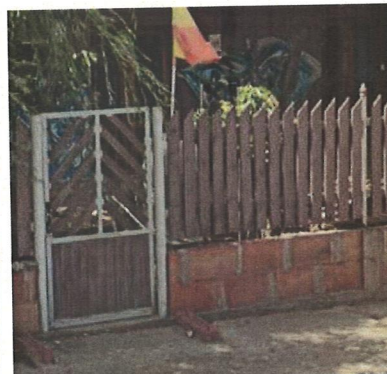
- Cromatica și finisajele împrejuririlor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.



Împrejmuiri din fier forjat cu decorațiuni ne-specifice, dublate cu panou de policarbonat



Completări la împrejmuiri cu materiale / culori / stereotomii, incompatibile



Împrejmuiri nefinisate din materiale nepotrivite pentru a rămâne aparente (blocuri ceramice cu goluri, BCA)



Împrejmuiri cu forme atipice



Împrejmuiri din prefabricate cu aspect de piatră naturală

Exemple tipuri de împrejmuiri interzise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața parcelei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 60%

- Terasse acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 1,8 mp A.D.C./mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

C12_M (ZF10) - servicii turistice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de cazare: pensiuni turistice și agroturistice, hoteluri;
- Servicii conexe funcțiunii turistice (wellness și spa, terenuri de sport, locuri de joacă etc);
- Parcaje subterane, parcaje la sol și alei de acces;
- Spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc), dotări de agrement;
- Pavilioane expoziționale, construcții, instalații sau amenajări pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii comerciale și alimentație publică cu acces public: restaurant, comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale, cu condiția ca acestea să fie amplasate la nivelul parterului și către o cale publică de acces;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului;
- Foișoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Locuire colectivă;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața min. (mp)	front/deschidere min. la stradă (m)
Izolată	900	20

În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

- Clădirile se vor retrage față de aliniamentul arterelor de circulație cu o distanță minim de 3,00m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de **cel puțin 3 metri**.
- **Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 metri.**
- Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă se poate construi una sau multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat.
- Distanțele între clădirile permanente amplasate pe aceeași parcelă vor fi de – minimum 4,0 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, cu lățimea de minim 4 metri direct dintr-o stradă publică.

În cazul loturilor cu deschidere la două sau mai multe străzi, se admite realizarea unui singur acces carosabil, iar acesta se va realiza de-a lungul laturii scurte a parcelei.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei sau în parcaje special amenajate din proximitate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. În interiorul parcelei staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje amplasate la sol;

Nu se impune asigurarea unui număr minim de locuire de parcare, însă se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

- Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi de **P+2**, echivalentul unei **înălțimi maxime de 11m**.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație,

panouri fotovoltaice, publicitate, logo etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel al construcției. Independent de acestea, la nivelul parcelei înălțimea maximă va putea fi depășită cu construcții sau amenajări temporare de divertisment;

- Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare ale acestora, urmând a fi stabilite în funcție de soluțiile arhitecturale și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru construcțiile cu caracter temporare sau demontabile

Se admite utilizarea unui limbaj arhitectural contemporan, cu expresivitate vizuală și cromatică adaptată tematicii de divertisment și evenimentelor organizate. Paleta cromatică poate include **culori accent și combinații cromatice dinamice**, utilizate pentru marcarea funcțiunilor și crearea unei identități vizuale specifice ansamblului.

Materialele permise pentru fațade includ: tablă cutată/sinus, panouri din tablă perforată sau expandată vopsite, sticlă, materiale compozite ușoare și alte soluții tehnice adecvate construcțiilor temporare sau modulare. Se încurajează utilizarea materialelor durabile și reciclabile.

Tratamentul fațadelor va urmări o compoziție coerentă la nivel de ansamblu, evitându-se improvizațiile constructive sau degradarea vizuală. Elementele grafice, iluminatul arhitectural și semnalistica pot face parte integrantă din conceptul vizual al dezvoltării. Aspectul exterior al construcțiilor va fi corelat cu caracterul sezonier al utilizării și cu specificul zonei de agrement, fără a afecta calitatea peisajului urban și percepția generală a zonei.



Exemplificare paletă cromatică specifică; sursa: <https://www.ral-farben.de/en/all-ral-colours>

Aspectul general al construcțiilor

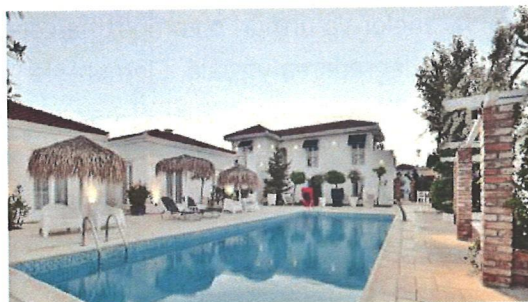
- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.
- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, înierbate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărești, care adopta uneori această compoziție a învelitorii acoperișului;



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streșină (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streșină

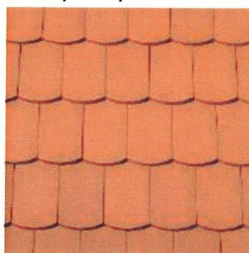


Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel. cu streșină generoasă (Olimp)

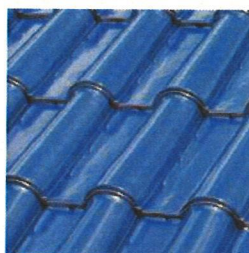
Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocră pal);
- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;
- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



Țigla ceramică/metalică
tip solzi



Țigla ceramică/metalică
culori stridente, nespecifice



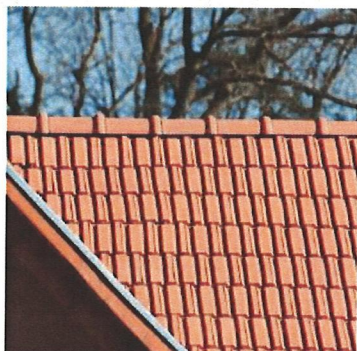
Învelitori din carton bitu-
mat, indiferent de aspect



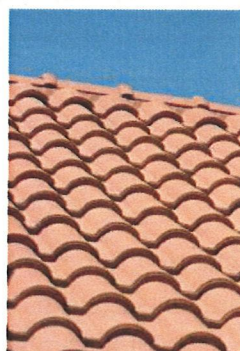
Învelitori metalice care
imită țigla

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țigla ceramică profilată;

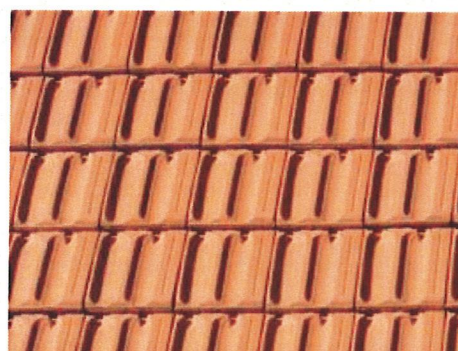
Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țigla ceramică profilată



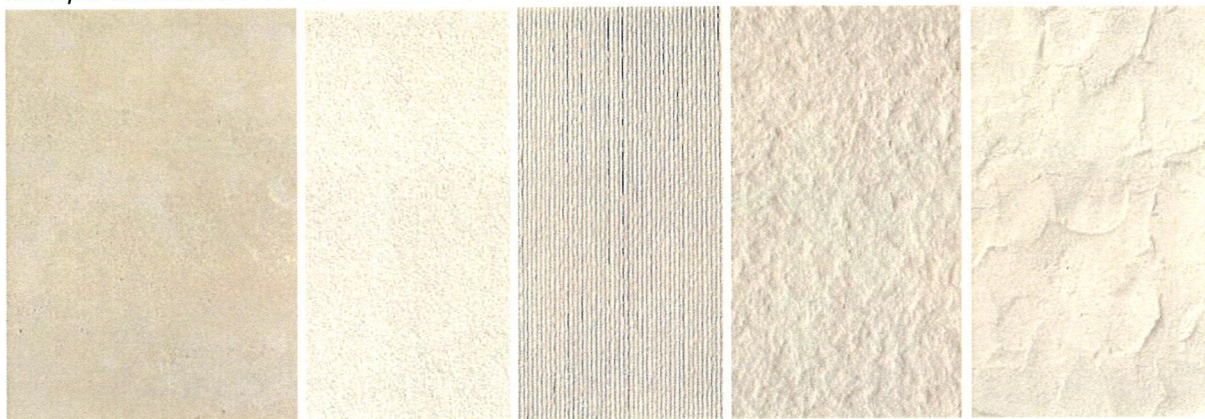
Olane ceramice



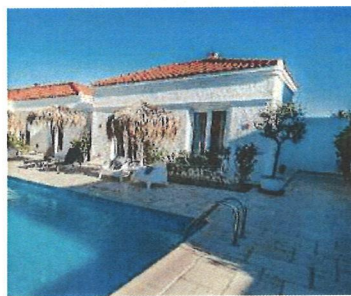
Țigla ceramică profilată

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă).

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)

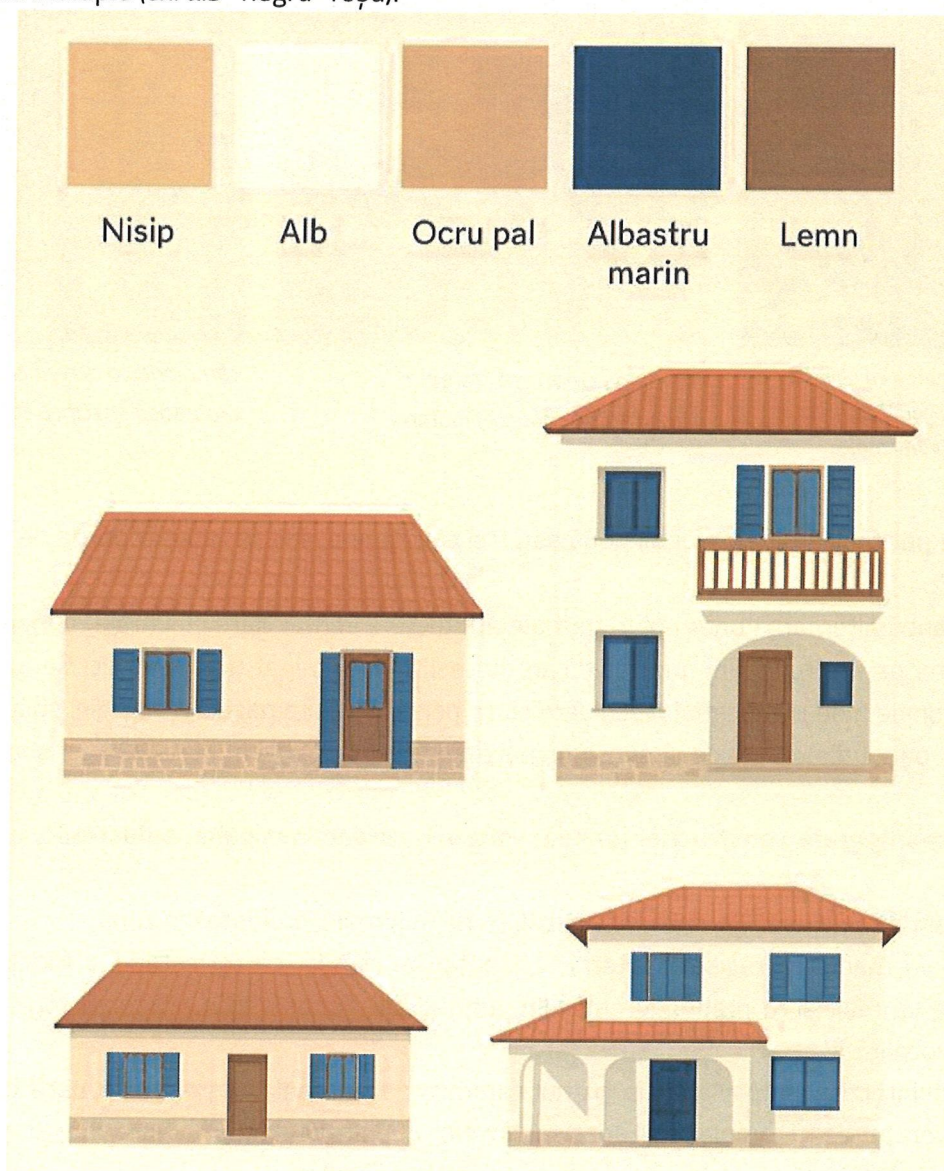


Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, aceste culori saturate nu vor depăși 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culorile de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb-negru-roșu).



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural

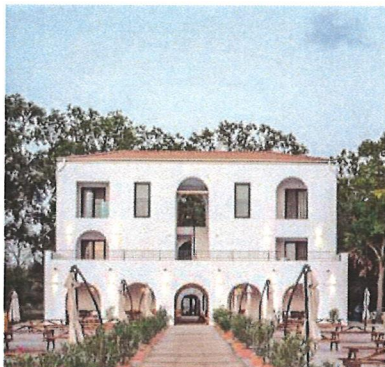


tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

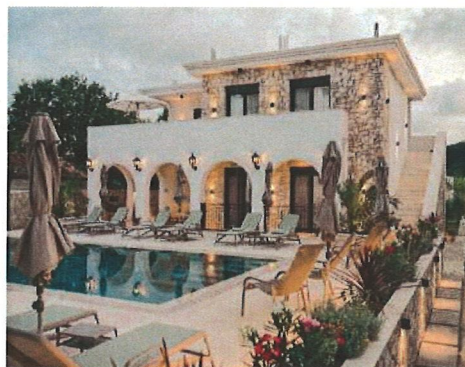
- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)

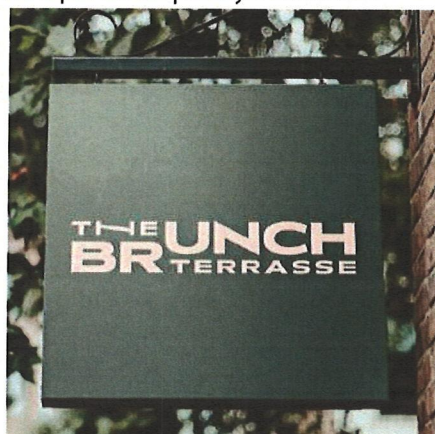
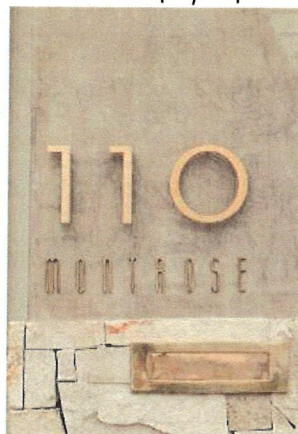


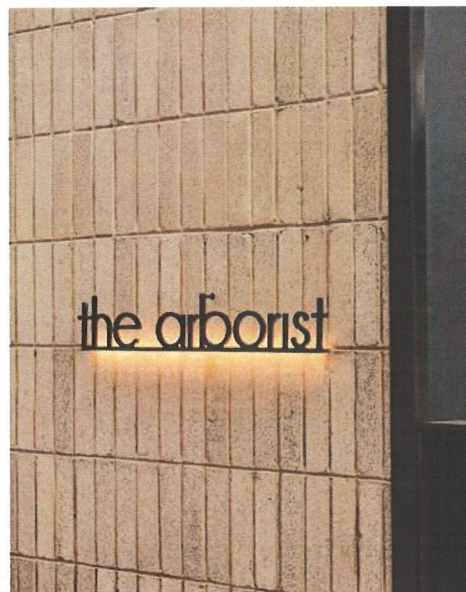
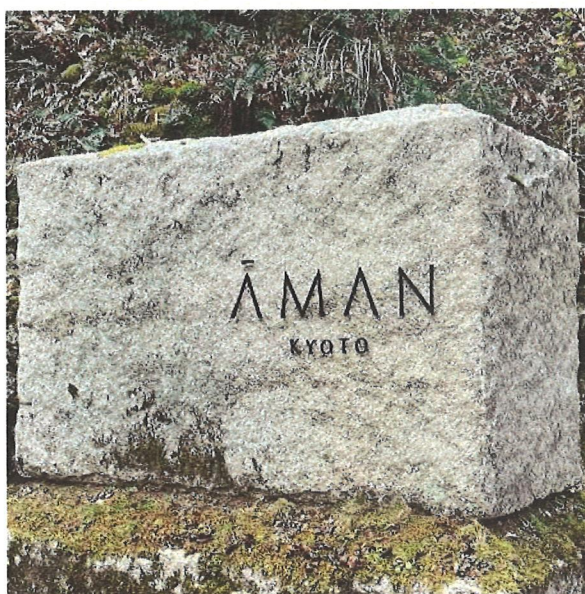
Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (Muntenegru)

Signalistică și elemente publicitare

Firmele, panourile și elementele publicitare trebuie să fie integrate arhitectural, fără a domina fațada.

- Se recomandă firme discrete, cu litere individuale iluminate din spate (backlight), panouri perpendiculare pe fațadă de dimensiuni reduse (max. 60 × 80 cm), materiale: metal, lemn, plexiglas mat, evitând plasticul lucios. Iluminarea trebuie să fie caldă, non-invazivă (nu se admit reclame cu LED intermitent, panouri luminoase colorate).
- Se admite un panou de identificare amplasat lângă poartă sau intrare, de max. 1 m²;
- Logo-ul trebuie să respecte paleta cromatică neutră a construcției.
- Se interzice montarea de bannere, mesh-uri, firme de mari dimensiuni pe acoperișuri, fațade sau împrejurimi.
- Se interzic reclamele luminoase vizibile din spațiul public care perturbă peisajul nocturn.





Exemple signalistică obiective de servicii HORECA, surse diverse internet



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA **INTERZISE**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Toate noile branșamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acestora se vor respecta următoarele prevederi:

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 60% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. De asemenea se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se permite utilizarea împrejmuirilor cu un grad de opacizare scăzut, înălțime maximă de 2,5m. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace. Acestea se vor realiza în acord cu specificul arhitectural și materialele utilizate la nivelul fațadelor;
- Împrejmuirile și porțile de acces se recomandă a se realiza din materiale locale, naturale, precum piatră, lemn, nuiele, stuf etc, păstrându-se specificul local;
- Nu sunt permise împrejmuirile realizate din cărămidă, BCA sau alte materiale nespecifice zonei;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmuirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleiași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmuirile cu forme și design atipic.
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;



Exemple agreate de realizare a împrejmuirilor din materiale naturale: lemn natural, stuf / nuiele, cărămidă tradițională, piatră natural (surse diverse - ro.pinterest.com)



Exemple tipuri de împrejmuiri agreate – finisaje naturale, culori din game cromatice complementare

- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.



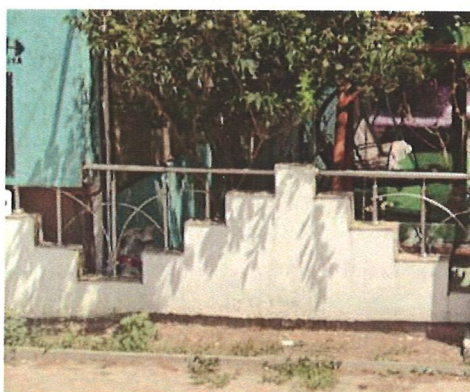
Împrejmuiri din fier forjat cu decorațiuni ne-specifice, dublate cu panou de polycarbonat



Completări la împrejmuiri cu materiale / culori / stereotomii, incompatibile



Împrejmuiri nefinisate din materiale nepotrivite pentru a rămâne aparente (blocuri ceramice cu goluri, BCA)



Împrejmuiri cu forme atipice



Împrejmuiri din prefabricate cu aspect de piatră naturală

Exemple tipuri de împrejmuiri interzise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața parcelei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este

sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 40%

- Terasse acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 1,2 mp A.D.C./mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

La nivelul PUZ, se regăsesc următoarele zone, după cum urmează:

- **FTA (ZF10) - funcțiuni turistice și de agrement**

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/ mp teren

Rh max = P+2 (11m)

- **CI1_M (ZF10) - funcțiuni comerciale și servicii turistice**

POT max = 60%

CUT max = 1,8 mp ADC/ mp teren

Rh max = P+2 (11m)

- **CI2_M - servicii turistice**

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/ mp teren

Rh max = P+2 (11m).

BILANȚ TERITORIAL - TERENURILE CARE AU GENERAL P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ	SUPRAFAȚA (mp)	POT existent	CUT existent	Rh existent
FTA - Funcțiuni turistice și de agrement	181908	40%	1,2 mp ADC/ mp teren	P+2 (11m)
CI1_M - Funcțiuni comerciale și servicii turistice	4500	60%	1,8 mp ADC/ mp teren	P+2 (11m)
CI2_M - Servicii turistice	15005	40%	1,2 mp ADC/ mp teren	P+2 (11m)
TOTAL	201413	-	-	-

Șef proiect

master urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

master urb. Mihaela Pușnava

urb. peisag. Alexandra-Maria Păuna

