



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

privind respingerea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de al.  
Hortensiei și str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, inițiator Cojocaru Diana

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data  
30.09. 2016.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 132414/21.09.2016, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și referatul Direcției urbanism nr. 132411/21.09.2016.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>1</sup> lit. c din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea doamnei Cojocaru Diana înregistrată sub nr. 14201/29.01.2016, precum și Avizul de oportunitate nr. 109028/11.07.2014 al Direcției Urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se respinge Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Hortensiei și str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, pentru următoarele motive:

- funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei, aceea de locuire colectivă, dar nu se respectă prevederile conform cărora înălțimea maximă a imobilului nu trebuie să depășească distanța dintre aliniamente; înălțimea maximă a imobilului propus este de 28,50 m, iar distanța dintre aliniamente la str. Dobrilă Eugeniu este de cca 12 m, conform planului de reglementări urbanistice.

- nu este asigurat procentul de spații verzi la nivelul terenului care a inițiat documentația de urbanism (prin HCJ nr. 152/2003), iar accesul la locurile de parcare situate la parterul imobilului propus se face direct din strada Dobrilă Eugeniu, pentru fiecare loc în parte, ceea ce conduce la fracționarea traficului pietonal pe întreaga lungime a frontului.

- la nivelul zonei de reglementare POT și CUT nu se modifică față de valorile aprobate prin PUG, dar raportat la terenul care a inițiat documentația de urbanism POT propus este 70%, CUT propus este 6, valori care nu respectă prevederile HGR 525/1996 privind regulamentul general de urbanism, precum și pe cele ale art. 46 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 potrivit cărora CUT cu valoare mai mare de 4 se poate aproba doar prin PUG.

Zona studiată în suprafață de 37.290 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, lângă bl. E2, în suprafață de 400 mp, identificat cu nr. cadastral 240308, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Cojocaru Diana conform sentinței civile nr. 1536 pronunțată în ședința publică din 04.12.2008 de Tribunalul Constanța, Secția civilă, în dosarul nr. 1044/118/2008, precum și a procesului verbal de predare - primire nr. 35611/06.03.2009 încheiat cu Primăria municipiului Constanța.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, doamnei Cojocaru Diana domiciliată în Constanța, al. Mărțișorului nr. 12, bl. FD31, sc. A, ap. 10 în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 28 consilieri din 27 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
COJOCARU MARIOARA

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. 281 / 30.09. 2016



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

**REFERAT**

Nr. 132411 / 21.09.2016

Urmare solicitării nr. 14201/29.01.2016 adresate de Cojocaru Diana privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Hortensiei și str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, lângă bl. E2, în suprafață de 400 mp, identificat cu nr. cadastral 240308, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Cojocaru Diana conform sentinței civile nr. 1536 pronunțată în ședința publică din 04.12.2008 de Tribunalul Constanța, Secția civilă, în dosarul nr. 1044/118/2008, precum și a procesului verbal de predare - primire nr. 35611/06.03.2009 încheiat cu Primăria municipiului Constanța.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 327/18.12.2015, teritoriul studiat face parte din două subzone de reglementare:

- ZRL4 – zona locuințelor colective medii în regim de înălțime P+4E situate în ansambluri preponderent rezidențiale, delimitată de str. IL Caragiale, al. Topolog, Cimitirul turcesc și str. Corbului
- ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte cu P+8 - 10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

**ZRL4** Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fașii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
  - (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
  - (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
  - (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
  - (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
  - (6) diminuarea insecurității și infracționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
  - (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.
  - (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.
- Pentru noi ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:
- (1) - operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii;
  - (2) - mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
  - (3) - locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor.

#### Utilizari admise

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

#### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- $H_{\max}$  admisibil este P+4, respectiv 15,0 metri
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

#### Coeficienti urbanistici

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 1,50

**ZRL5** Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (5) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (7) diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (9) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.

#### Utilizari admise

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.

#### Utilizari admise cu conditionari

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

#### Utilizari interzise

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
  - activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
  - depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;  
autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;  
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;  
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este  $P + 10$  niveluri, respectiv  $H_{\max} = 33.0$  m
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

#### Coeficienti urbanistici

- $POT_{\max} = 25\%$
- $CUT_{\max} = 2,5$

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.

In cazul cladirilor care depasesc  $H_{\max}$  admisibil, CUT poate creste cu maxim **0.5** in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 1712/2015 și AO nr. 109028/2014, în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

*"(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*

*[...]*

*c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:*

- de primarul localității;
- de primarul general al municipiului București;
- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

*[...]*

*(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:*

*a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă,*

prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise."

În temeiul prevederilor art. 32, alin. (5) și (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: "prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; [...]

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

În acord cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a procedat la organizarea prosului de informare și consultare a publicului conform documentului de planificare nr. 83282/15.06.2015. Dezbaterea publică a avut loc în data de 03.07.2015, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 93139/03.07.2015.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 102811/20.07.2015.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

Zona studiată, în suprafață de 37.290 mp, va fi împărțită din punct de vedere operațional în 2 subzone de reglementare:

- **ZRL4** – zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime
- **ZRL5** - zona locuințelor colective cu regim mare de înălțime.

### **ZRL4**

#### Utilizari admise

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, imprejmui.

#### Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

- ☐ locuințe
- ☐ construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- ☐ amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, imprejmui.

#### Utilizari admise cu conditionari

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii;
- dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp.;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

#### Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

☐ se admit functiuni complementare compatibile cu locuirea – spatii comerciale, spatii destinate serviciilor, birouri situate la parter sau la etaje cu suprafata desfasurata egala cu maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii

☐ se admite utilizarea parterului pentru parcare/gararea autoturismelor

#### Utilizari interzise

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

#### Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

☐ activitati productive;

☐ constructii provizorii de orice natura;

☐ depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;

☐ depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

☐ depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

☐ autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;

☐ lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;

☐ orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

#### Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- $H_{\max}$  admisibil este P+4, respectiv 15,0 metri
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt

spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

#### Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

☐ Hmaxim admisibil este P+7, respectiv 28,50 metri de la cota trotuarului strazii Cpt.

Dobrila

Eugeniu

☐ in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

#### Coeficienti urbanistici

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 1,50

#### Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2

POT/amplasament care a generat PUZ = 70%

CUT/amplasament care a generat PUZ = 6

POT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 30% -se mentine

CUT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 1,5 – se mentine

#### Observatie:

In cazul subzonelor de locuinte colective POT si CUT aprobati prin PUG se calculeaza la nivelul suprafetei subzonei de reglementare respective.

Prin insertia unei cladiri noi pe amplasamentul care a generat PUZ, coeficientii urbanistici existenti si propusi pe zonele de reglementare, se mentin in limitele aprobate prin PUG, nefiind egalate valorile maxime admise prin PUG si nefiind necesara cresterea CUT aprobat cu 20%.

**ZRL5** - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - se mențin reglementările aprobate, conform PUG

#### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

##### Piese desenate :

- |                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| - Plan de încadrare                     | sc. 1:5000 |
| - Fotografii                            |            |
| - Plan de situație existent             | sc. 1:1000 |
| - Plan circulației existent             | sc. 1:1000 |
| - Plan reglementări                     | sc.1:1000  |
| - Plan reglementări circulației propuse | sc. 1:1000 |
| - Regim juridic                         | sc.1:1000  |
| - Rețele tehnico-edilitare              | sc. 1:1000 |
| - Desfășurare front                     | sc. 1:250  |
| - Plan mobilare urbană                  | sc. 1:250  |
| -Simulare 3D                            |            |

##### Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 1712/28.05.2015
- Aviz de Oportunitate nr. 109028/11.07.2014
- Raportul informării și consultării publicului nr. 102811/20.07.2015

##### Avize :

- aviz RAJA nr. 6758/01.07.2015
- aviz ENEL nr. 145864324/18.06.2015
- aviz RADET nr. B 9998/24.06.2015
- aviz CONGAZ nr. 396 B/15.06.2015
- aviz Telekom nr. 851/18.06.2015
- aviz RCS&RDS nr. 5054/26.06.2015
- aviz Electrocentrale nr. 6253/19.06.2015
- planșa regim judic vizată DP nr. 20/178581/12.01.2016
- aviz comisia de circulație nr. A 5365/22.09.2015

- studiu însorire – memoriu și parte desenată
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 9430 RP/06.10.2015

## CONCLUZII

Documentația de urbanism prezentată a fost analizată de Comisia de specialitate nr. 2 - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură din cadrul Consiliului local al municipiului Constanța, în cadrul ședinței din 17.03.2016, ocazie cu care a fost avizată nefavorabil.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei, aceea de locuire colectivă, dar nu se respectă prevederile conform cărora înălțimea maximă a imobilului nu trebuie să depășească distanța dintre aliniamente. Înălțimea maximă a imobilului propus este de 28,50 m, iar distanța dintre aliniamente la str. Dobrilă Eugeniu este de cca 12 m, conform planului de reglementări urbanistice.

Nu este asigurat procentul de spații verzi la nivelul terenului care a inițiat documentația de urbanism (prin HCJ nr. 152/2003), iar accesul la locurile de parcare situate la parterul imobilului propus se face direct din strada Dobrilă Eugeniu, pentru fiecare loc în parte, ceea ce conduce la fracționare traficului pietonal pe întreaga lungime a frontului.

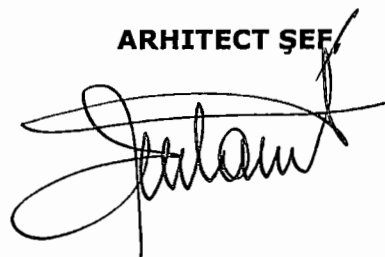
La nivelul zonei de reglementare POT și CUT nu se modifică față de valorile aprobate prin PUG, dar raportat la terenul care a inițiat documentația de urbanism POT propus este 70%, CUT propus este 6, valori care nu respectă prevederile HGR 525/1996 privind regulamentul general de urbanism, precum și pe cele ale art. 46 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 potrivit cărora CUT cu valoare mai mare de 4 se poate aproba doar prin PUG.

În temeiul celor mai sus enunțate, propunem respingerea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Hortensiei și str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, inițiator Cojocaru Diana.

**Inspector,**  
Cristina STAMAT



**ARHITECT ȘEF,**



## **MEMORIU DE PREZENTARE, aferent PUZ**

**“ ZONA DELIMITATA DE ALEEA HORTENSIEI - BLOC C4 (N),  
ALEEA DALIEI (S), STR. CPT. DOBRILA EUGENIU (E) SI ALEEA HORTENSIEI (V),  
conform AVIZ DE OPORTUNITATE NR.109028/11.07.2014”**

---

**Capitolul 1 – Introducere**  
**Capitolul 2 – Stadiul actual al dezvoltarii**  
**Capitolul 3 – Propuneri de dezvoltare urbanistica**  
**Capitolul 4 – Concluzii**  
**Anexa 1 - Studiu de insorire (parte scrisa)**

---

### **CAPITOLUL 1**

### **INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI**

##### **DENUMIREA OBIECTIVULUI :**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – DELIMITAT DE: ALEEA HORTENSIEI-BLOC C4 (N),  
ALEEA DALIEI (S), STR. CPT. DOBRILA EUGENIU (E) SI ALEEA HORTENSIEI (V),  
CF AVIZ DE OPORTUNITATE NR.109028/11.07.2014**

**INITIATOR: COJOCARU DIANA**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. PLANARA BUILDING WORKS S.R.L.**

**DATA ELABORARII: IUNIE 2015**

#### **1.2 OBIECTIVUL PUZ**

Obiectivul Planului urbanistic zonal consta in stabilirea reglementarilor urbanistice cu privire functiuni, regimul de construire, regimul de inaltime coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distante fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor pentru amplasamentul care a generat PUZ, teren liber de constructii, precum si:

- Asigurarea compatibilitatii functiunilor in zona studiata si vecinatati
- Asigurarea insoririi cladirilor propuse si a celor invecinate
- Studiarea situatiei existente a organizarii locurilor de parcare si calculul actualizat al locurilor de parcare necesare noilor constructii

Limita zonei studiate propuse are o suprafata de **4,55ha** si include limitele a doua subzone de reglementare ZRL4 si ZRL5 , stabilite prin Planul Urbanistic General al Mun. Constanta.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va analiza situatia existenta din punct de vedere urbanistic a zonei cu suprafata de 4,55ha si se va reglementa din punct de vedere urbanistic numai amplasamentul care a generat PUZ, aflat in proprietatea privata a initiatorului.

Proiectul are la baza **Certificatul de Urbanism nr.1712/28.05.2015** si **Avizul de oportunitate anexa la C.U. nr. 109028/11.07.2015**, eliberate de Primaria Municipiului Constanta.

Documentatia se elaboreaza cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta nr. 7/2011 - pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

Prezentul PUZ si regulament local de urbanism aferent **nu are drept scop intrarea in legalitate** a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Initiatorul PUZ: Cojocar Diana, **nu solicita intrarea in legalitate** pentru amplasamentul care a generat PUZ: situat pe str. Cpt. Dobrila Eugeniu langa blocul E2, cu suprafata de 400mp- **teren liber neconstruit**.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al mun. Constanta, aprobat cu Hotararea Consiliului Local Constanta nr.653/25.11.1999.
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- Raport privind starea mediului Constanta 2013
- Studiu de fundamentare – Actualizare suport topografic - Planul topografic al zonei, intocmit de S.C. GEOCAD S.R.L. si Regimul juridic al imobilelor cf. Plan PMC-Serviciul Cadastru vizat cu nr.20/178581/12.01.2016
- Studiu de fundamentare – Analiza situatiei existente: Zonificare functionala, Circulatii, Echipare edilitara
- Observatii efectuate in teren

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 INCADRAREA ZONEI IN LOCALITATE

Zona studiata prin PUZ, este amplasata in zona de nord a Mun. Constanta – cartier Tomis Nord. Aceasta este delimitata astfel:

- La nord – bloc C4 situat pe Aleea Hortensiei
- La sud – Aleea Daliei
- La est – strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- La vest – Aleea Hortensiei

Planul urbanistic zonal este initiat de o persoana fizica, proprietara a parcelei (amplasamentului) cu suprafata de 400mp, situat pe str. Cpt. Dobrila Eugeniu langa blocul E2.

Terenul, cu numar cadastral 240308, este proprietatea privata a Diane Cojocar, conform Hotarare judecatoreasca nr.1536, din 04.12.2008, emis de Tribunalul Constanta, act administrativ nr.35611/06.03.2009 emis de Primaria Mun. Constanta si are urmasorii vecini:

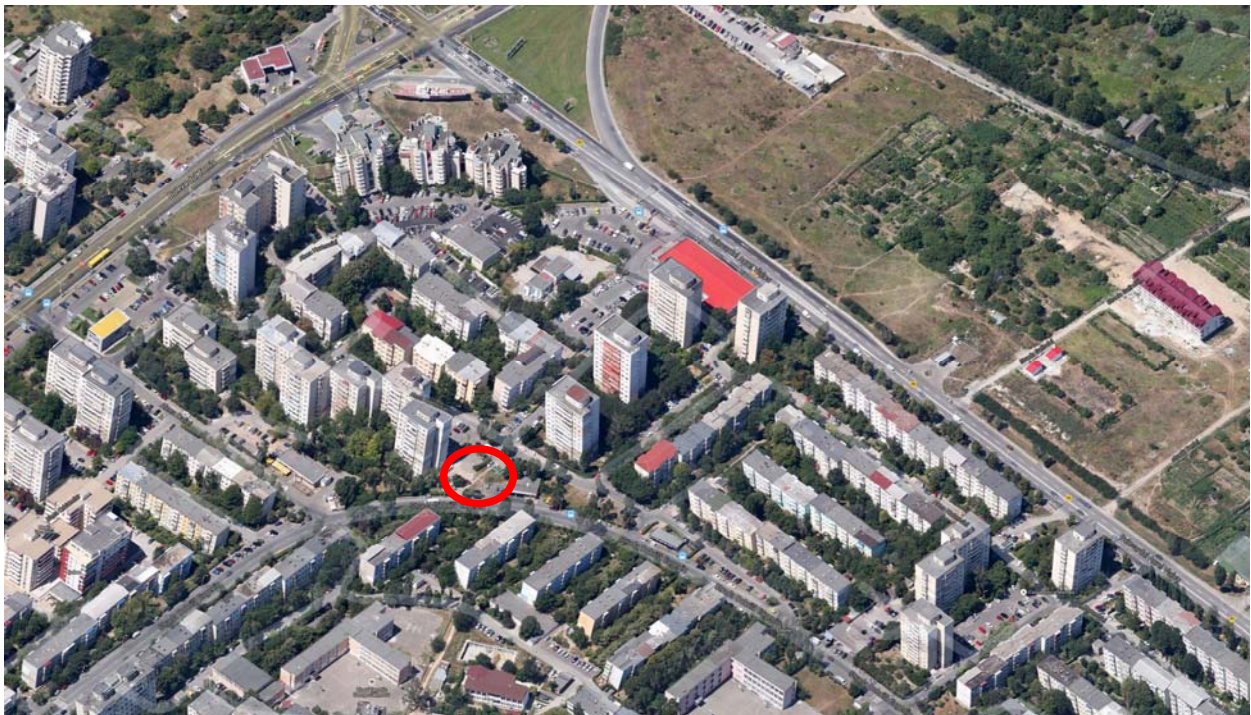
- La nord: proprietate particulara
- La sud: teren Consiliul Local
- La est: strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- La vest: teren Consiliul Local

Amplasamentul este teren liber de constructii si categoria de folosinta: Cc – curti/constructii.

**PLAN DE INCADRARE - ZONA PUZ**



**VEDERE AERIANA - ZONA PUZ**



**planara building works**

str. siretului 17 bis Constanta 900546 Romania  
email: [office@planara.ro](mailto:office@planara.ro) / telefon: 0374030910

## 2.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiată se află în cartierul Tomis Nord, între **Lacului Siutghiol** ("Ghiolul Mare" în folclorul local, sau "Iacul Mamaia" în limbaj turistic) și **Lacul Tabacariei**. Ambele lacuri conțin apă dulce, care deversează în mare în vecinătatea institutului de cercetări oceanografice.

Lacul Siutghiol este SIT NATURA 2000: Cod:ROSPA0057, Tip:SPA.

În limita zonei studiate nu există zone naturale sau construite protejate, dar zona studiată face parte dintr-un cadru ambiental cu valoare peisagistică deosebită.

### **RELIEF**

Cea mai mare parte a vetrei urbane a Mun. Constanța este situată pe un relief tipic de câmpie joasă (25-50 m).

În zona studiată terenul prezintă o pantă descendentă de la vest la est, și o pantă descendentă de la sud la nord. Diferența de nivel de la strada Suceava spre est, spre Aleea Heracleea este de aproximativ 3-4m (pe o lungime de aproximativ 200m), iar diferența de nivel de la strada Adamclisi spre nord, până la intersecția străzii Suceava cu b-dul Alexandru Lapusneanu este de aproximativ 6m (pe o lungime de aproximativ 700m).

### **CLIMA**

Rezultat al interferenței dintre climatul maritim și cel de stepă, clima din zona însumează un ansamblu de facilități suport major pentru o climă relativ blândă.

Clima orașului Constanța și implicit a Stațiunii Mamaia evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existența Mării Negre și a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe țară.

Regimul climatic se caracterizează prin veri mai puțin fierbinți, datorită brizelor marine și ierni mai blânde, datorită acțiunii moderatoare a Mării Negre.

### **TEMPERATURA**

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezintă o stabilitate termică a atmosferei. Temperatura medie în lunile iunie-august depășește 25° C. Anotimpul cald înregistrează 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C și 20-30 zile tropicale cu temperatura minimă absolută înregistrată 25°C.

Temperaturile medii multianuale înregistrează cele mai mari valori din întreaga țară, situându-se la 11,2°C. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30°C sunt atinse în iulie, august și septembrie; în aceste luni valorile minimelor lunare și anuale atingând 12 -13°C. Primăvara, datorită prezentei mării, temperaturile sunt mai coborâte cu 1 – 3°C decât în interiorul Dobrogei, iar toamna, din aceleași motive, sunt mai ridicate cu câteva grade.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca 4.000 calorii/cm<sup>2</sup>/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

### **PRESIUNEA ATMOSFERICĂ**

Presiunea atmosferică este relativ ridicată oscilând între 758-764mm.col.Hg.

### **PRECIPITAȚIILE ATMOSFERICE**

Precipitațiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanța aflându-se în arealul cu probabilitatea cea mai redusă a precipitațiilor din toată Dobrogea. Evapotranspirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuală depășind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

### **VANTURI DOMINANTE**

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %) si Nord – Est (11,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud – Vest (5,9 %) si Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (9,4%). Pe directiile vanturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si productie de apa calda etc.

### **VEGETATIA**

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Vegetatia din spatii verzi existente se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

### **FAUNA**

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiul precum si pe fasia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebada de vara), *Ardea cinerea* (starc cenuziu), *A. purpurea* (starc rosu), *Phalacrocorax carbo* (cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

## **2.3 CIRCULATIA**

Circulatia auto in zona adiacenta se desfasoara pe Bulevardul Tomis, Bulevardul Aurel Vlaicu si strada Cpt. Dobrila Eugeniu. Zona studiata relationeaza cu circulatiile majore, astfel:

- Relatia cu bulevardul Tomis – prin strada Cap. Dobrila Eugeniu - Aleea Daliei care delimiteaza zona studiata in partea de sud
- Relatia cu b-dul Aurel Vlaicu – prin strada Aleea Hortensiei, delimiteaza zona studiata in partea de nord

In interiorul zonei studiate circulatia auto se realizeaza pe:

- alei – strazi de categoria III – Aleea Daliei si strada Capitan Dobrila Eugeniu cu dimensiuni de 7m si trotuare aferente

- alei – circulatii de categoria IV(Aleea Aleea Hortensiei) caracterizata prin dimensiuni de 3-5m, cu sau fara trotuare aferente.

Din punct de vedere al transportului in comun zona este deservita de transportul public in comun, pe strada Capitan Dobrila Eugeniu circuland autobuzele nr.42 si 43, precum si microbuzele in regim Maxi-Taxi.

In interiorul zonei studiate exista parcaje la sol amenajate, aproximativ 130 locuri si un numar de 664 apartamente (calculate la un numar de 4 apartamente pe etaj). O parte din blocurile de locuinte colective existente in limita zonei studiate utilizeaza parcarile amenajate in afara zonei studiate, care nu sunt insa incluse in limitele celor doua subzone de reglementare stabilite prin PUG si studiate prin prezentul PUZ, dar la nivel de cartier parcare autoturismelor nu tine cont de aceste limite conventionale.

In aceste conditii, la un calcul al locurilor de parcare existente strict in zona studiata raportat la numarul de apartamente existente, rezulta ca in prezent exista 1 loc de parcare amenajat/5 apartamente existente.

In concluzie, se aprecieaza ca principalele disfunctionalitati ale circulatiilor la nivelul zonei sunt:

- Subdimensionarea aleilor auto existente avand in vedere traficul auto din zona
- Numarul insuficient al locurilor de parcare special amenajate

## 2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Atat zona studiata cat si vecinatatile sale se caracterizeaza printr-un caracter rezidential, reprezentat prin locuire colectiva in ansambluri rezidentiale construite inainte de anii 1989.

In limita zonei studiate ocuparea terenurilor este reprezentata de:

- Blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 (20 blocuri) si P+10 (6 blocuri)
- Spatiu comercial de proximitate de mici dimensiuni
- Restaurant – terasa alimentatie publica si Fast Food
- Spalatorie auto
- Spatii verzi amenajate si neamenajate / gradini aferente blocurilor de locuinte existente
- Circulatii si parcaje la sol
- Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare – platforme pentru colectarea deseurilor menajere

Din punct de vedere al accesului la servicii de proximitate aferente zonelor de locuit, chiar daca in limitele zonei studiate acestea nu sunt reprezentate, in vecinatatea zonei se afla pietele agro-alimentare Brotacei, Ciresica, Peny Market, precum si galerii comerciale si alte spatii destinate serviciilor.

De asemenea, zona beneficiaza de proximitatea echipamentelor publice: Liceul Geoge Calinescu, Scoala Generala nr.38, Gradinita Amicii, precum si de proximitatea zonei destinate cultelor.

**Amplasamentul studiat este teren liber neconstruit. (POT=0,00%, CUT=0)**

### COEFICIENTI URBANISTICI – SITUATIA EXISTENTA

| ZONA | SITUATIA EXISTENTA |         |          |        |      | CF. PUG |      |
|------|--------------------|---------|----------|--------|------|---------|------|
|      | SUPRAFATA (MP)     | SC (MP) | SD (MP)  | POT    | CUT  | POT     | CUT  |
| ZRL4 | 23538,50           | 5059,05 | 24534,65 | 22,00% | 1,05 | 30,00%  | 1,50 |
| ZRL5 | 13490,58           | 2664,55 | 21214,05 | 20,00% | 1,58 | 25,00%  | 2,50 |

**BILANT TERITORIAL – SITUATIA EXISTENTA**

| <b>FUNCTIUNEA</b>                        | <b>SUPRAFATA/MP</b> | <b>%</b>      |
|------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>ZONA DE REGLEMENTARE ZRL4 si ZRL5</b> |                     |               |
| LOCUIRE P+4                              | 4884,95             | 10,80         |
| LOCUIRE P+10                             | 1878,50             | 4,20          |
| COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA            | 714,00              | 1,60          |
| SERVICII – SERVICE AUTO                  | 190,00              | 0,50          |
| TERENURI LIBERE                          | 1259,55             | 2,80          |
| ECHIPARE EDILITARA                       | 44,00               | 0,10          |
| SPATII VERZI                             | 18094,95            | 39,90         |
| CIRCULATII                               | 18366,35            | 40,50         |
| PARCAJE                                  | 1510,00             |               |
| AUTO                                     | 120305,85           |               |
| PIETONALE                                | 4550,50             |               |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>45432,30</b>     | <b>100,00</b> |

**FOTO SITUATIA EXISTENTA - AMPLASAMENT STUDIAT**



**FOTO SITUATIA EXISTENTA - AMPLASAMENT STUDIAT**



## **2.6 ECHIPAREA EDILITARA**

In zona exista retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, termica, retele de gaze naturale si telecomunicatii.

### **2.6.1 Alimentarea cu apa si canalizarea, conform Aviz RAJA nr./6758 din 01.07.2015**

Pe amplasamentul care a generat PUZ exista colectorul menajer Dn 800mm B (H=2,10m), colectorul menajer Dn 250mm (H=2,40m), colectorul pluvial Dn 400mm (H=2,20m). Colectoarele menajere si pluviale existente pe amplasament pot fi deviate in domeniul public.

In limita zonei studiate exista conducte de distributie apa, colectoare menajere, colectoare pluviale, bransamente de apa si racorduri de canalizare aferente imobilelor existente in zona.

Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat "e" si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Constanta, culoarele de teren de m de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, bransamentelor de apa, ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim sever, recum si ciuloarele de tern de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale, ce reprezinta zonele de protectie si de siguranta nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

### **2.6.2 Alimentarea cu energie electrica, conform Aviz ENEL nr.145864324/18.06.2015**

Pe amplasamentul care a generat PUZ exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4kv si LES 10kv.

In conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, se va pastra fata de LES existente o distanta de minim 0,6m la paralelism si 0,25m la intersectii.

### **2.6.3 Alimentarea cu energie termica, conform Aviz RADET nr.B9998/24.06.2015**

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista retele de alimentare cu energie termica.

In limita zonei studiate exista retele de alimentare cu energie termica subterane, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

### **2.6.4 Alimentarea cu energie termica, conform Aviz RADET ELCEN nr.6253/19.06.2015**

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista instalatie de termoficare.

In limita zonei studiate nu exista instalatie de termoficare.

### **2.6.5 Alimentarea cu gaze naturale, conform Aviz CONGAZ nr.396 B/15.06.2015**

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

In limita zonei studiate exista retele de alimentare cu gaze naturalede presiune redusa, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, distantele minime de siguranta fata de conductelor de gaze naturale de presiune redusa sunt:

- 1,0m, in proiectie orizontala fata de cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite
- 0,5m, in proiectie orizontala fata de cladiri fara subsoluri, copaci, stalpi, fata de limita exterioara a gardului

Adancimea de montare a conductelor de gaze naturale, conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, este de minim 0,9m de la generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, iar la capatul bransamentelor este de 0,5m.

Distantele se masoara in priectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiilor sau instalatiilor subterane.

#### **2.6.6 Telecomunicatii, conform Aviz Telekom nr.851/18.06.2015**

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista retele de telecomunicatii TELEKOM.

In limita zonei studiate exista retele telecomunicatii TELEKOM, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

#### **2.6.7 Telecomunicatii, conform Aviz Rcs Rds nr.5054/26.06.2015**

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista retele de telecomunicatii RCS RDS.

In limita zonei studiate exista retele telecomunicatii RCS RDS, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de reseaua RCD RDS care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 1,10m la 0,30m avand latime de 0,60m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,20m deasupra monotubului.

### **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului.

Conform certificatului de urbanism nr.1712/28.05.2015 a fost obtinut actul APM Constanta nr. 9430 RP/06.10.2015.

#### **Relatia cadru natural - cadru construit**

Zona studiata beneficiaza de proximitatea Parcului Tabacarie, a statiunii Mamaia si a Lacului Siutghiol. De asemenea beneficiaza de localizarea intr-un cartier rezidential de locuinte colective cu spatii generoase verzi si planate situate intre cladirile de locuinte colective existente.

Zona construita este construita in proportie de aproximativ 20%, iar spatiile verzi reprezinta aproape 40% din suprafata acesteia.

#### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitii neexplodate
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

Informatii detaliate privind consistenta si structura solului, nivelul panzei de apa freatica si recomandari privind proiectul tehnic pentru amplasament se vor obtine prin realizarea unui Studiu Geotehnic.

In aceasta etapa a proiectului, anterior obtinerii tuturor avizelor si acordurilor, nu exista informatii specifice referitoare la riscuri naturale si antropice in zona studiata.

#### **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Pe amplasamentul care a generat PUZ exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4kv si LES 10kv. Avand in vedere pozitionarea acestora in zona mediana a amplasamentului nu se poate realiza o reamplasarea a obiectivului propus pentru respectarea distantelor minime fata de instalatiile electrice.

In aceasta situatie beneficiarul va solicita ENEL, reglementarea instalatiilor electrice apartinand acestuia, cu suportarea integrala a cheltuielilor de catre beneficiar pentru executarea lucrarilor de deviere, mutare sau reglementarea instalatiilor.

Pe amplasamentul care a generat PUZ exista colectorul menajer Dn 800mm B (H=2,10m), colectorul menajer Dn 250mm (H=2,40m), colectorul pluvial Dn 400mm (H=2,20m). Colectoarele menajere si pluviale existente pe amplasament pot fi deviate in domeniul public.

#### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Conform Certificatului De Urbanism nr.1712/28.05.2015 zona studiata nu este zona protejata. In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

### **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Initiatorul PUZ doreste studierea posibilitatilor de amplasare a unei constructii cu destinatie de bloc apartamente cu spatii comerciale la parter, pe amplasamentul proprietate privata.

In avizul de oportunitate nr. 109028/11.07.2014, emis de Primaria Mun. Constanta, Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Mun. Constanta, a impus urmatoarea conditie: pastrarea solutiei prezentate in Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Municipiului Constanta.

Solutia prezentata in CTATU a prezentat amplasarea unei cladiri cu regim de inaltime P+7,cu POT=70%, CUT=6, Functiune: locuire si comert/servicii la parter, parcaje asigurate in limita proprietatii private (la sol, la parter si la subsol).

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, s-a desfasurat procedura privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ, care s-a incheiat cu Raportul privind informarea si consultarea populatiei nr.102811/20.07.2015. Pe parcursul derularii procesului de informare si consultare publica nu s-au depus solicitari de la persoane interesate care vizeaza reglementarile propuse.

## **CAPITOLUL 3**

## **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 PREVEDERI ALE PUG**

Conform PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012 , zona propusa pentru studiu, se suprapune cu zona de reglementare:

#### **ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**Utilizari admise:** locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

**Utilizari admise cu conditionari:**

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
  - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**;
  - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;

- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

**Regim de inaltime:** Hmaxim admisibil este P+4, respectiv **15.0 metri**  
**POT =30%**  
**CUT =1,5**

#### **ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**Utilizari admise:** locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejurimi.

**Utilizari admise cu conditionari**

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

**Utilizari interzise**

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
- activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

**Regim de inaltime:** Hmaxim admisibil este P+10, respectiv **33.0 metri**

**POT =25%**

**CUT =2,5**

Amplasamentul care genereaza studiul PUZ, este situat in ambele zone de reglementare.

### 3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru amplasamentul reglementat – proprietate privata, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie, astfel:

- pentru **Construcții de locuințe colective – minim 30% din suprafata terenului**

Suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului.

Conform PUG, pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii verzi la sol care sa reprezinte minim 10% din suprafata amplasamentului.

In cazul particular, al amplasamentului reglementat prin PUZ, cu destinatia locuire si servicii/spatii comerciale la parter,  $R_h = S + P + 7$ , necesarului de spatii verzi pentru destinatia principala – locuire colectiva este de 30% din suprafata terenului, respectiv 120mp. Necesarul de spatii verzi poate fi repartizat pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului.

In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, suprafata si amplasarea exacta a spatiilor verzi vor fi detaliate la faza D.T.A.C.

La nivelul zonei studiate suprafata de spatii verzi existenta se mentine. Nu sunt prevazute lucrari care sa diminueze suprafetele existente.

| FUNCTIUNEA                                             | SITUATIA EXISTENTA |               | PROPUNERE         |               | EVOLUTIE          |
|--------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
|                                                        | SUPRAFATA MP       | %             | SUPRAFATA MP      | %             |                   |
| <b>TOTAL SPATII VERZI ZONA STUDIATA (ZRL4 SI ZRL5)</b> | <b>18094,95mp</b>  | <b>40,50%</b> | <b>18094,95mp</b> | <b>40,50%</b> | <b>SE MENTINE</b> |

### 3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru ameliorarea conditiilor in care se desfasoara circulatia sunt necesare lucrari de largire a aleilor auto existente si lucrari de amenajare de parcaje publice la sol. Ambele tipuri de lucrari presupun interventii in zona spatiilor verzi – gardinilor existente, ceea ce ar duce la diminuarea suprafetei acestora, in masura in care atat administratia locala in calitate de proprietar al terenurilor cat si asociatiile de locatari din zona, sunt de acord cu aceste operatiuni.

Intrucat prin Avizul de oportunitate nr.109028/11.07.2014 este prevazuta studierea situatiei existente a organizarii locurilor de parcare pe tronsoanele invecinate si oportunitatea amenajarii de parcare, accese si plantatii pe trotuar **fara afectarea circulatiei publice carosabile, pietonale si a spatiului plantat existent**, atat pe planul U02-Situatia existenta cat si pe planul U03-Reglementari urbanistice au fost prezentate circulatiile auto, pietonale si parcajele existente in limita zonei studiate, fara prezentarea de propuneri care ar duce la diminuarea spatiilor verzi existente. In ceea ce priveste amplasarea de noi parcaje la sol, facem precizarea ca toate localitile disponibile (adiacent aleilor auto, platforme betonate existente) sunt deja utilizate in acest scop.

In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza D.T.A.C.

Reglementari obligatorii, indiferent de solutia de mobilare a amplasamentului:

1. Calculul numarului de locuri de parcare necesare se va realiza conform **HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93: minim 1 loc de parcare/apartament cu suprafata <100mp, minim 2 loc de parcare/apartament cu suprafata <100-150mp, minim 3 loc de parcare/apartament cu suprafata <150-200mp, 1 loc de parcare/35mp suprafata utila comerciala si 1 loc de parcare/30mp suprafata utila destinata serviciilor.**
2. Accesul auto la amplasament se va realiza din strada Capitan Dobrila Eugeniu si/sau aleea auto de acces existente la sud de amplasament, in functie de solutia tehnica
3. Accesul pietonal se va realiza din trotuarul aferent strazii Cpt. Dobrila Eugeniu.
4. Accesul pietonal va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si a celor folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

In cadrul prezentului plan urbanistic zonal si regulament local de urbanism aferent sunt mentinute subzonele de reglementare existente conform PUG. Modificarile si detalierile aduse se refera la:

- Reglementarea urbanistica a conditiilor de construire pentru amplasamentul liber de constructii situat pe strada Cap. Dobrila Eugeniu, cu suprafata de 400mp.
- Reconfigurarea limitelor celor doua zone de reglementare existent in limita zonei studiate, intrucat amplasamentul studiat se suprapune pe ambele zone de reglementare. Prin reconfigurarea limitelor, amplasamentul studiat este introdus in totalitate in zona de reglementare ZRL4, ca accent de inaltime.

Din punct de vedere functional, in cadrul zonei studiate, se remarca si se mentin:

- amplasamentele destinate locuirii detaliate in functie de regimul de inaltime, existente mentinute
- amplasamentul nou reglementat destinat locuirii si functiunilor compatibile cu locuirea amplasate la parter
- amplasamentele destinate comertului, serviciilor si alimentatie publice existente mentinute
- amplasamentele destinate echiparii tehnico-edilitare existente/mentiuine
- amplasamentele destinate parcajelor la sol existente mentinute
- traseele circulatiilor auto si pietonale existente mentinute
- parcele libere de constructii ale caror limite cadastrale apar pe suportul topografic actualizat care nu sunt reglementate prin prezentul PUZ. Aceste parcele isi mentin reglementarile aprobate prin PUG si vor putea fi reglementate/detaliate prin alte proiecte de urbanism.

**Pentru amplasamentul care a generat PUZ, reglementarile specifice sunt:**

**Teren cu suprafata 400mp**, conform masuratorilor, situat pe strada Cap. Dobrila Eugeniu, langa bloc E2.

- Utilizari admise: locuire si servicii/comert/parcare la parter
- Regim de inaltime P+7, H maxim = 28,5m, numarul subsolurilor nu este normat
- POT = 70%
- CUT = 6
- Amplasarea pe aliniamentul strazii Capitan Dobrila Eugeniu sau retras in functie de conditionari tehnice legate de retelele edilitare
- Retrageri fata de limitele laterale de proprietate conform Cod Civil, fara crearea de calcane
- Amplasare pe limita posterioara de proprietate – vecin: domeniu public

Pe planul de reglementari urbanistice a fost marcata zona maxim edificabila, in interiorului careia poate fi amplasata noua constructie, cu respectarea tuturor prevederilor din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic zonal.

#### COEFICIENTI URBANISTICI/ZONE DE REGLEMENTARE PROPUNERE

| ZONA | SUPRAFATA (MP) | SC (MP) | PROPUNERE |        |      | CF. PUG |      |
|------|----------------|---------|-----------|--------|------|---------|------|
|      |                |         | SD (MP)   | POT    | CUT  | POT     | CUT  |
| ZRL4 | 24608,50       | 5339,05 | 26934,65  | 22,00% | 1,10 | 30,00%  | 1,50 |
| ZRL5 | 13185,00       | 2664,55 | 21214,05  | 21,00% | 1,61 | 25,00%  | 2,50 |

CUT PROPUȘ PENTRU ZONELE DE REGLEMENTARE = SE MENTINE CUT APROBAT CONFORM PUG  
CUT PROPUȘ PENTRU ZONELE DE REGLEMENTARE NU ESTE PROPUȘ PENTRU MARIRE CU 20%

#### BILANT TERITORIAL COMPARATIV: SITUATIA EXISTENTA - PROPUNERE

| FUNCTIUNEA                    | SUPRAFATA/MP       |               | % | SUPRAFATA/MP    |               | % |
|-------------------------------|--------------------|---------------|---|-----------------|---------------|---|
|                               | SITUATIA EXISTENTA |               |   | PROPUNERE       |               |   |
| LOCUIRE P+4                   | 4884,95            | 10,80         |   | 4884,95         | 10,80         |   |
| LOCUIRE P+7                   | 0,00               | 0,00          |   | 400,00          | 0,90          |   |
| LOCUIRE P+10                  | 1878,50            | 4,20          |   | 1878,50         | 4,20          |   |
| COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA | 714,00             | 1,60          |   | 714,00          | 1,60          |   |
| SERVICII – SERVICE AUTO       | 190,00             | 0,50          |   | 190,00          | 0,50          |   |
| TERENURI LIBERE               | 1259,55            | 2,80          |   | 8595,55         | 1,90          |   |
| ECHIPARE EDILITARA            | 44,00              | 0,10          |   | 44,00           | 0,10          |   |
| SPATII VERZI                  | 18094,95           | 39,90         |   | 18094,95        | 39,90         |   |
| CIRCULATII                    | 18366,35           | 40,50         |   | 18366,35        | 40,50         |   |
| PARCAJE                       | 1510,00            |               |   | 1510,00         |               |   |
| AUTO                          | 120305,85          |               |   | 120305,85       |               |   |
| PIETONALE                     | 4550,50            |               |   | 4550,50         |               |   |
| <b>TOTAL ZRL4 si ZRL5</b>     | <b>45432,30</b>    | <b>100,00</b> |   | <b>45432,30</b> | <b>100,00</b> |   |

#### OBSERVATII:

1. Prin reconfigurarea limitelor zonelor de reglementare existente, suprafata acestora se modifica de la situatia existenta la propunere.
2. Amplasamentul care genereaza studiul PUZ, va fi incadrat in totalitate in zona ZRL4, ca accent de inaltime alaturi de blocul de locuinte colective-G5, existent, cu regim de inaltime P+10.
3. Prin insertia unei cladiri noi pe amplasamentul care genereaza PUZ, coeficientii urbanistici existenti si propusi pe zonele de reglementare, se mentin in limitele aprobate conform PUG, nefiind egalate valorile maxime admise si nefiind necesara cresterea CUT aprobat cu 20%.

### 3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Echiparea edilitara a amplasamentelor care nu sunt bransate la retele edilitare existente se va realiza prin racordarea la acestea, cu avizul fiecarui detinator de retele.

Pentru realizarea noii cladiri este necesara devierea in domeniul public a reteleor edilitare existente pe amplasament:

- colectorul menajer Dn 800mm B (H=2,10m), colectorul menajer Dn 250mm (H=2,40m), colectorul pluvial Dn 400mm (H=2,20m).

- retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4kv si LES 10kv.

Noua cladire se va racorda la retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale existente cu avizul fiecarui detinator de retele.

### 3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Amplasamentul reglementat prin PUZ face parte dintr-un cartier rezidential iar pentru acesta sunt prevazuta construirea unui imobil de locuinte (apartamente) cu spatii/servicii la parter. In acest context nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura pe amplasament sa apara surse de poluare a mediului.

#### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

##### **- Protectia Apei**

Pe amplasament, la faza DTAC, se vor executa sondaje pentru stabilirea exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Pe traseul retelelor apartinand domeniului public de alimentare cu apa si canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii si definitive. Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor autorizatia de construire va fi emisa dupa obtinerea avizului operatorului.

##### **- Protectia Aerului**

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens.

Pe amplasament, incalzirea cladirilor se va realiza cu centrale proprii pe gaz de ultima generatie, astfel emisiile de noxe se vor incadra in limitele prevazute de lege.

##### **- Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor**

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

##### **- Protectia Impotriva Radiatiilor**

Nu exista surse de radiatie.

##### **- Protectia Solului Si Subsolului**

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnice in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

##### **- Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice**

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

In ceea ce priveste impactul asupra biodiversitatii, acesta va fi minim, datorita functiunii dominate existente si propuse, si anume locuire.

#### **Prevenirea reducerii riscurilor naturale**

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

#### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate în rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele și normativele în vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in rețelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A.

#### **Depozitarea controlata a deseurilor**

Deseurile menajere se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica de la Ovidiu, dupa o prealabila trecere pe la statia de reciclare din zona b-dului Aurel Vlaicu, unde din deseuri sunt extrase materialele reciclabile.

In vecinatatea amplasamentului studiat, in partea de vest exista o platforma de colectare a deseurilor, care deserveste locuintele colective existente.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi**

Nu este cazul.

#### **Organizarea sistemului de spatii verzi**

Pe amplasamentul reglementat prin vor fi amenajate spatii verzi la sol cu o suprafata de minim 10% din suprafata parcelei, iar suprafata totala de spatii verzi (la sol, pe fatade, pe suprafata teraselor) va respecta suprafata minima, in functie de destinatie, conform HCJC 152/2013.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

#### **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul.

#### **Eliminarea disfunctiilor din sistemul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore**

Nu este cazul.

### **3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

In limita zonei studiate nu exista obiective de utilitate publica.

In limita zonei studiate nu se propun obiective de utilitate publica.

Plansa U05 – Obiective de utilitate publica este intocmita pe suport topografic actualizat - intocmit de S.C. GEOCAD S.R.L. si respecta Regimul juridic al imobilelor cf. Plan PMC-Serviciul Cadastru vizat cu nr.20/178581/12.01.2016

În concordanță cu cadrul metodologic pentru determinarea condițiilor de dezvoltare, noua documentație a realizat propuneri și prevederi la nivelul zonei studiate conform avizului de oportunitate aflat la bază.

Zonificarea funcțională propusă este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei, în condițiile în care, gestionarea spațială a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru utilizarea eficientă a teritoriului, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață și asigurarea coeziunii teritoriale.

Intocmit,  
Urb. Simona Socarici

Verificat,  
Arh. Felix Arsene

SC PLANARA BUILDING WORKS SRL

## Anexa 1 - STUDIU DE INSORIRE

Conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1712/28.05.2015 aflat la baza prezentului proiect, a fost intocmit un studiu de insorire pentru amplasamentul care au generat studiul PUZ.

Avand in vedere faptul ca prin Planul urbanistic zonal nu se propun amprente de constructii care vor fi autorizate ulterior ca atare, ci suprafete maxim edificabile cu functiuni, retrageri si coeficienti conform regulamentului de urbanism aferent, volumetria propusa in studiul de insorire are caracter orientativ, reprezentand doar o varianta posibila de mobilare a amplasamentului.

Studiul de insorire efectuat la data de 21 decembrie (solstiul de iarna), pentru varianta de mobilare urbanistica prezentata pe plansa U07, releva urmatoarele aspecte:

1. **Imobilul S+P+7** propus cu functiuni : locuire/servicii/comert beneficiaza de insorire minim 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna, pe fatadele SUD, EST si minim 1 ora pe fatada VEST.

**In concluzie, se recomanda ca ferestrele camerelor de locuit pentru functiunea de bloc locuinte, sa fie amplasate pe fatadele sud, est si partial pe cea de vest.**

2. **Vecinii imobilului S+P+7 propus:**

- La sud: bloc apartamente E2, cu regim de inaltime P+10.
  - Nu prezinta ferestre de la camerele de locuit spre amplasamentul propus pentru construire.
  - Nu este afectat de umbra proiectata de imobilul propus
- La nord: spalatorie auto parter.
  - Nu face obiectul OMS nr.119/2014
- La est: blocuri de locuinte, cu regim de inaltime P+4, situate vis-à-vis de strada Cpt. Dobrila Eugeniu, la distante de cel putin 27m fata de imobilul propus.
  - Imobilul propus nu afecteaza durata minima de de insorire de 1 ora si jumatate a fatadelor orientate spre acesta
- La vest: bloc de locuinte, cu regim de inaltime P+10, situat la o distanta de ~38m de imobilul propus.
  - Imobilul propus nu afecteaza durata minima de de insorire de 1 ora si jumatate a fatadei orientate spre acesta

### **CONCLUZII:**

Conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art.3: Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum o ora si jumatate la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

**Astfel:**

- Propunerea de mobilare a amplasamentului studiat nu afecteaza durata minima de insorire a cladirilor de locuit existente.
- Pentru imobilul propus se recomanda ca ferestrele camerelor de locuit pentru functiunea de bloc locuinte, sa fie amplasate pe fatadele sud, est si partial pe cea de vest.

Partea desenata a studiului de insorire, se regaseste pe planurile: U07 - Studiu de insorire.

Intocmit,  
Urb. Simona Socarici

Verificat,  
Arh. Felix Arsene

SC PLANARA BUILDING WORKS SRL

**REGULAMENT DE URBANISM,  
aferent PUZ**

**“ ZONA DELIMITATA DE ALEEA HORTENSIEI - BLOC C4 (N),  
ALEEA DALIEI (S), STR. CPT. DOBRILA EUGENIU (E) SI ALEEA HORTENSIEI (V),  
conform AVIZ DE OPORTUNITATE NR.109028/11.07.2014”**

**INITIATOR: COJOCARU DIANA**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. PLANARA BUILDING WORKS S.R.L.**

**DATA ELABORARII: IANUARIE 2016**

## CUPRINS

### PARTEA I DISPOZITII GENERALE

- Articolul 1 – Definitie si scop
- Articolul 2 – Domeniul de aplicare

### PARTEA II ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- Articolul 3– Zone si subzone functionale

### PARTEA III PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

- Articolul 4– Reglementari pentru zona studiata prin PUZ

### PARTEA I DISPOZITII GENERALE

#### CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

##### Articolul 1 – Definitie si scop

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru amplasamentul care a generat PUZ, proprietate privata a initiatorului, situat in limita a zonei studiate prin prezentul PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe acest amplasament.

(2) Prezentul regulament se aplica pe amplasamentul **- situat pe str. Cpt. Dobrila Eugeniu langa blocul E2, cu suprafata de 400mp**, situat in teritoriul delimitat *LA NORD DE ALEEA HORTENSIEI- BLOC C4, LA SUD DE ALEEA DALIEI, LA EST DE STR. CPT. DOBRILA EUGENIU SI LA VEST DE ALEEA HORTENSIEI*, conform **Certificatului de Urbanism nr. nr.1712/28.05.2015** si **Avizului de oportunitate anexa la C.U. nr. 109028/11.07.2015**, eliberate de Primaria Municipiului Constanta.

(3) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza, detaliaza si modifica conform prevederilor legale in vigoare, prevederile cu caracter de reglementare ale PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012

(4) Conform PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012, zona propusa pentru studiu, se suprapune peste doua zona de reglementare: ZRL4 si ZRL5, iar amplasamentul care a generat PUZ face parte din ambele zone de reglementare.

(5) Prin prezentul PUZ, limitele celor doua zone de reglementare se reconfigureaza pentru reincadrarea in totalitate a amplasamentului care a generat PUZ, in zona de reglementare ZRL4.

(6) Prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism aferent **nu are drept scop intrarea in legalitate** a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

(5) Initiatorul PUZ: Cojocaru Diana, **nu solicita intrarea in legalitate** pentru amplasamentul care a generat PUZ: **situat pe strada Cpt. Dobrila Eugeniu langa blocul E2, cu suprafata de 400mp, teren liber.**

## **Articolul 2 – Domeniul de aplicare**

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale – amplasamentului care a generat PUZ, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă.
- (4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
- (5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.
- (6) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (7) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.

## **PARTEA II ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE**

### **Articolul 3 –Zone și subzone functionale**

#### **ZRL - ZONA DE LOCUIT**

- **ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**
  - **AMPLASAMENT – STR. CPT. DOBRILA EUGENIU, LANGA BLOC E2**
- **ZRL5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE COLECTIVE ÎNALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

## **PARTEA III PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

### **Articolul 4 – Reglementări pentru zona studiată prin PUZ**

## ZRL4

### SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de reglementare ZRL4 are o suprafata de 23538,50mp.

Prin reconfigurarea limitelor, pentru incadrarea in totalitate a amplasamentului care a generat PUZ in limitele sale, suprafata subzonei de reglementare se mareste la suprafata de 24196,00mp.

Zona se caracterizeaza prin preponderenta functiunii de locuire colectiva cu regim mediu de inaltime (P+4) si regim mare de inaltime (P+7 propus, P+10 existent). In limita zonei se afla si cateva spatii comerciale si destinate serviciilor, dispersate.

#### CONDITIONARI PRIMARE

In limitele zonei exista urmatoarele terenuri disponibile (libere):

- Terenul care a generat studiul PUZ, amplasament care este reglementat prin prezentul PUZ
- Terenuri situate la est de Spalatoria auto existenta

Pentru amplasamentul care a generat PUZ, autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Planului urbanistic zonal aprobat, cu respectarea tuturor celorlalte conditii.

Pentru celelalte amplasamente libere se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

#### OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu sunt.

#### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

**Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- locuinte
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, mobilier urban, imprejmui.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

#### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- **se admit functiuni complementare compatibile cu locuirea – spatii comerciale, spatii destinate serviciilor, birouri situate la parter sau la etaje cu suprafata desfasurata egala cu maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii**
- **se admite utilizarea parterului pentru parcare/gararea autoturismelor**

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

##### **In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
  - activitati productive;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
  - depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
  - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

#### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- **activitati productive;**
- **constructii provizorii de orice natura;**
- **depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;**
- **depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;**
- **depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;**
- **autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;**
- **lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;**

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

## **SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

**In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;
- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150 mp** /apartament;
- in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

#### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- planul suport al PUZ include limitele cadastrale ale amplasamentului conform planului cadastral avizat
- parcela are o suprafata de 400mp
- se mentin caracteristicile parcelarului existent

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat  $H_{\max}$  admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de  $45^{\circ}$  cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

#### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- cladirile noi se pot amplasa pe aliniamentul strazii Cpt. Dobrila Eugeniu sau se pot retrage de la acesta pentru asigurarea zonelor de protectie aferente infrastructurii edilitare sau pentru asigurarea de locuri de parcare la sol/ la parter sau accese auto la demisol/subsol

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de **5.0** metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **10.0** metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- cladirile noi se vor amplasa izolat si vor avea fatade
- cladirile se vor retrage de limitele laterale conform Cod Civil
- cladirile se pot amplasa pe limita posterioara de proprietate, intrucat se invecineaza cu teren apartinand domeniului public
- in toate cazurile in care functiunea principala este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din OMS 119/2014.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- pe amplasament se poate construi o cladire, formata din unul sau mai multe corpuri

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

### **In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

#### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

##### **Accese carosabile**

- parcela are acces carosabil din strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- accesul carosabil la subsol poate fi amenajat din aleea auto de acces existenta la sud de amplasament si/sau din strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

##### **Accese pietonale**

- parcela va avea acces pietonal din strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

##### **In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

#### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93, astfel:
- necesarul de parcaje pentru zona de locuinte colective este de minim 1 loc de parcare/apartament
- necesarul de parcaje pentru spatii destinate serviciilor/birouri este de minim 1 loc de parcare/30mp suprafata utila
- necesarul de parcaje pentru spatii comerciale este de minim 1 loc de parcare/35mp suprafata utila
- parcajele se pot asigura la subsol, la parter sau la sol

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

##### **In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- $H_{\max}$  admisibil este P+4, respectiv **15.0 metri**

- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

#### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- $H_{\text{maxim}}$  admisibil este **P+7**, respectiv **28,50** metri de la cota trotuarului strazii Cpt. Dobrila Eugeniu
- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

#### **In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- acțiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

#### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indejlnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

#### **In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

#### **Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

**Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- toate parcajele la sol, care depasesc proiectia la sol a cladirii, vor fi amenajate cu dale inierbate
- pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013:
  - pentru Construcții de locuinte colective – minim 30% din suprafata parcelei (respectiv 120mp spatiu verde aferent parcela cu suprafata 400mp)
- suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80 m** si un soclu opac de minim **0.30 m**, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

**Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

- amplasamentul nu va fi imprejmuiruit

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

**POT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 30%**

- Terasale acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

**Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

**POT/amplasament care a generat PUZ = 70%**

**POT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 30% -se mentine**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

**CUT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 1,5**

- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

**Amplasament – str. Capitan Dobrila Eugeniu langa bloc E2**

**CUT/amplasament care a generat PUZ = 6**

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>CUT/zona de reglementare ZRL4 aprobat prin PUG = 1,5 – se mentine</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|

**Observatie:**

In cazul subzonelor de locuinte colective POT si CUT aprobati prin PUG se calculeaza la nivelul suprafetei subzonei de reglementare respective.

Prin insertia unei cladiri noi pe amplasamentul care a generat PUZ, coeficientii urbanistici existenti si propusi pe zonele de reglementare, se mentin in limitele aprobate prin PUG, nefiind egalate valorile maxime admise prin PUG si nefiind necesara cresterea CUT aprobat cu 20%.

**ZRL5**  
**SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN**  
**ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona de reglementare ZRL5 are o suprafata de 13490,58mp.

Prin reconfigurarea limitelor, pentru incadrarea in totalitate a amplasamentului care a generat PUZ in limitele ZRL4, suprafata subzonei de reglementare se micsoreaza la suprafata de 13094,00mp.

Zona se caracterizeaza prin preponderenta functiunii de locuire colectiva cu regim mediu de inaltime (P+4) si regim mare de inaltime (P+10 existent). In limita zonei se afla si un spatiu comercial/alimentatie publica.

**CONDITIONARI PRIMARE**

In limitele zonei nu se propun modificari ale reglementarilor aprobate prin PUG.

Pentru intreaga zona de reglementare se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Nu sunt.

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejurimi.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
- activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;

- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

• **Nota:** se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.

## **SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

**In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **5.0** metri pe strazile de categoria III si **10.0** metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de **50.0** m; fronturile mai lungi de **30.0** metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **10.0** metri.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**In limita zonei, conform PUG***(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)*

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- de regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia; în cazul unor grupări de clădiri, poziționarea accesului și aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stănjănită circulația publică.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spații de garare /parcare comune mai multor clădiri se va face conform PUZ; va fi încurajată amenajarea de spații de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- înălțimea maximă admisibilă este  $P + 10$  niveluri, respectiv  $H_{\text{maxim}} = 33.0$  m
- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamentele, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- se poate depăși nivelul maxim admisibil cu maxim două nivel, în intersecții sau în puncte capete de perspectivă numai după aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;
- acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

- terasele vizibile de pe inaltimile inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejurimi din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmirilor se va face prin PUD.

#### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

**POT/zona de reglementare ZRL5 aprobat prin PUG = 25%**

- Terasse acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**In limita zonei, conform PUG**(preluare integrala din Regulamentul de urbanism aferent PUG)

**CUT/zona de reglementare ZRL5 aprobat prin PUG = 2,5**

- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.
- In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim **0.5** in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

Intocmit,  
Urb. Simona Socarici

Verificat,  
Arh. Felix Arsene

SC PLANARA BUILDING WORKS SRL