



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în municipiul Constanța, delimitată de str. Smârdan, str. Ștefan cel Mare, str. Mircea cel Bătrân și str. Mihai Eminescu, inițiatori Petre Mircea Mihai și Maria, SC Eurotranzit 2000 SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 23.02. 2016.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 11492/27.01.2016, 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. 11490/27.01.2016;

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 Legii 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 înregistrată sub nr. 88879/25.06.2014, precum și Avizul de oportunitate nr. 125832/03.10.2013 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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona situată în municipiul Constanța, delimitată de str. Smârdan, str. Ștefan cel Mare, str. Mircea cel Bătrân și str. Mihai Eminescu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 13000 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în str. Ștefan cel Mare nr. 2, în suprafață de 595,64 mp (potrivit actelor de proprietate) și 631 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 223061, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietatea soților Petre Mircea Mihai și Maria, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2031/11.09.2001 la Biroul notarului public Mariana Mihăescu.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Petre Mircea Mihai domiciliat în Constanța, str. Răscoala din 1907 nr. 59, SC Eurotranzit 2000 SRL la sediul din Constanța bulevardul Mamaia nr. 388, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

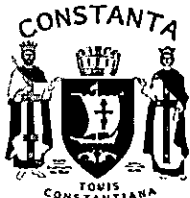
Prezenta hotărâre a fost adoptată de 19 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
VISAN GABRIEL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 55 / 23.02. 2016



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

REFERAT
Nr. 11490 / 27.01.2016

Urmare solicitării nr. 88879/25.06.2014 adresate de SC Eurotranzit 2000 SRL privind avizarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Smârdan, str. Ștefan cel Mare, str. Mircea cel Bătrân și str. Mihai Eminescu, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Ștefan cel Mare nr. 2, în suprafață de 595,64 mp (potrivit actelor de proprietate) și 631 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 223061, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietatea soților Petre Mircea Mihai și Maria, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2031/11.09.2001 la Biroul notarului public Mariana Mihăescu.

Imobilul constă din teren și construcția C1 în regim de înălțime D+P+5E+Et. tehnic și suprafață construită la sol de 439 mp, cu funcțiunea de hotel, edificat în baza autorizațiilor de construire nr. 463/2005, 2064/2011, 334/2013 și 2238/2013.

Construcția face obiectul contractului de închiriere nr. 1/18.09.2012, adiționat în data de 01.10.2013, încheiat între Petre Mircea Iulian în calitate de locator și SC Eurotranzit 2000 SRL, în calitate de locatar, contract înregistrat la Administrația județeană a finanțelor publice Constanța sub nr. 119423/07.10.2013.

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 cuprinde mai multe subzone de reglementare:

ZRL4 - subzona locuințelor colective medii în regim de înălțime P+4E situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

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, fasii 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 poluarelor 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 grupuri 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) - locuintele sociale sa fie integrate intr-o pondere de maxim 30% in orice operatiune de construire a locuintelor.

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 asociatiilor 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 asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

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, unitati 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- 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.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 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 Hmaxim admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- 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.

CIRCULATII SI ACCESE

- 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.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 ;

- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Hmaxim 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.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- 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 reseaua de canalizare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 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.

IMPREJMUIRI

- 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.

COEFICIENTI URBANISTICI

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

ZRCA1 - subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie, până la P+4, alcatuind fronturi continue sau discontinue.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- se admit functiuni publice reprezentative de importanta municipala si supramunicipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agentia de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-est, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare; aceste pot fi acompaniate si de functiuni de interes general;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii unei ponderi a acestora impreuna cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfasurate, pe ansamblul unei operatii urbanistice.

- se admite constructia de locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuinte vor avea de preferinta un partiu special, adaptat includerii in locuinta a spatiilor pentru diferite profesii libere.
- se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se situeze la parterul a mai mult de doua cladiri adiacente;
- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice, de spatiile destinate învățământului si de lacasele de cult;
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala;
- se admit functiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobillier urban", care raspund unor cerinte specifice (statii transport in comun, spatii de odihna, puncte de informare etc.), cu conditia asigurarii unei imagini adecvate si cu valoare estetica recunoscuta; conditiile de amplasare se stabilesc prin PUD, aprobat conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor prevazute la art. 2;
 comert cu ridicata;
 depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 depozitari de materiale re folosibile;
 activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
 orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate.

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

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

- pentru insertia de noi functiuni de interes public, in absenta unor norme specifice si in functie de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim 24.0 metri in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane;
- pentru insertia de noi constructii cu functiuni mixte (locuinte si functiuni de interes general) se considera construibile parcelele avand minim 800 mp. si un front la strada de minim de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.
- pentru constructii noi de locuinte se considera construibile parcelele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim 15.0 m, cu exceptia parcelelor de colt unde suprafata se poate reduce cu max. 10%;
- pentru asigurarea dimensiunilor adecvate pot fi necesare operatiuni de regrupare a parcelelor prin cumparare sau cu exercitarea de catre administratia publica a dreptului de preemtiune sau de expropriere pentru cauza de utilitate publica.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maximum 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- in cazul parcelelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine, drept limite laterale;

- in cazul parcelelor cu aliniamente la doua strazi paralele, se va stabili drept aliniament una dintre laturi, iar cealalta va fi considerata limita de fund a parcelei.

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

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim cuplat, urmarindu-se mentinerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei;
- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maximum 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltimea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in toate cazurile in care functiunea principala este locuinta, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din OMS 536 /1997.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 4.0 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi de locuit, sau destinate altor activitati care necesita lumina naturala;
- se pot amenaja garaje, sau anexe gospodaresti pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (max. 2.20 metri).

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat acces carosabil de minim 4.0 metri latime, dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; capacitatea de parcare va fi dimensionata in conformitate cu prevederile RGU - Anexa nr. 5 si cu alte normative legal aprobate;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normativelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri de accesul principal in cladire.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este P + 4 cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejata;
- nu se admite crearea de calcane, prin diferenta de regim de inaltime fata de cladiri alaturate, atunci cand acestea sunt in stare buna si se mentin, sau au atins nivelul maxim admisibil in cadrul zonei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similara a fatadelor cladirilor inalte (accente verticale) avand in vedere perceperea acestora din toate directiile;

- se va acorda o deosebita atentie modului de tratare a volumelor si fatadelor cladirilor din zona de coasta; in toate cazurile CLMC va solicita realizarea unor studii de silueta si impact vizual;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeajuns, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiul verde va reprezenta minimum 5% din suprafata parcelei;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice, sau pe domeniul public in perimetrul cel mai apropiat, unde este necesar acest lucru;
- spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate si tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate, pe trotuarele avand peste 3.0 m. a jardinierele cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale;
- se va urmari amenajarea de spatii deschise, sub forma de terase, portice, arcade, catre circulatiile publice.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul constructiilor retrase de la alinament si al institutiilor publice, imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2.20 metri si minima de 1.80 m., din care un soclu opac de maximum 0.50 m;
- imprejmuirile pe limitele laterale si de fund ale parcelelor pot fi opace;
- imprejmuirile opace catre domeniul public sunt interzise; autorizarea construirii acestora se va face pe baza unei documentatii specificate in CU;
- se interzice deschiderea portilor de acces pietonal sau auto, catre domeniul public.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
ZRCA 3	4	80
ZRCA 1	5	80
ZRCA 1 - ZRCA 2	6 - 9	80

- in zonele comerciale se admite $POT = 85\%$, dar numai la un regim de inaltime de maximum P+3;
- la constructii cu peste P+8 sau cu H = peste 30 m POT se va diminua cu 5% pentru fiecare nivel suplimentar (de ex: pentru P+10, $POT = 70\%$)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
ZRCA 3	4	3.0

ZRCA 1	5	3.5
ZRCA 1 - ZRCA 2	6 - 7	4.0
ZRCA 1 - ZRCA 2	8 - 9	4.5

- la constructii cu peste P + 8 niveluri, CUT poate creste cu 0, 35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 7,0.
- CUT poate fi depasit cu maximum 0,5 in urmatoarele imprejurari:
 - pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcele de colt);
 - pentru parcelele situate pe artere pietonale – comerciale, sau in dreptul unor piete publice de interes major;
 - pentru parcelele unde se preconizeaza transferuri in domeniul public pentru largirea unor artere majore de circulatie;
 - pentru parcele care rezulta in urma unor regrupari, din necesitati de reconversie functionala si au mai mult de 500 mp.

ZRCP1 - subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- pentru orice schimbare de destinatie din zona protejata, a cladirilor care sunt monumente de arhitectura sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectura se vor respecta prevederile legii;
- se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor;
- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal administrative, culturale, de invatamant, functiuni teritare superioare, comert, servicii profesionale si personale, loisir si turism, cu conditia mentinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din aria construita desfasurata;
- se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale si atractive pentru turismul cultural; activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- In cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.
- orice noua interventie va fi necesar sa se incadreze in prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care sa cuprinda intreaga zona centrala protejata, fiind exclusa acordarea autorizatiei de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu;
- toate prevederile actualului regulament pentru aceasta subzona vor fi preluate si detaliate in viitorul P.U.Z., avand in vedere faptul ca acestea provin ca cerinte de la scara de ansamblu a intregului municipiu si a intregii zone centrale;
- se admit conversii si extinderi pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal (administrative, culturale de invatamant etc.) si pentru functiuni de interes general ca functiuni teritare superioare (birouri diverse in special profesionale si specializate, media, edituri, agentii), functiuni extrateritoriale si functiuni cu caracter comercial si de loisir (eventual insotite de o specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanta fie a unui comert de obiecte de arta, bijutieri si consignatii, fie a unor cafenele, ceainarii, mici restaurante specializate, distractii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociatii, etc.);
- se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate strazile din cadrul "Peninsulei" si utilizarea pentru functiuni cu caracter public, atractive pentru turism, a curtilor cladirilor, a subsolurilor si a mansardelor;
- se admite acoperirea cu sticla a curtilor in vederea transformarii lor in spatii functionale interioare;
- se mentine functia de locuire intr-o pondere de minim 30% din aria construita desfasurat pe ansamblul subzonei si in cadrul fiecarei operatiuni urbanistice in parte.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurat, atat pe ansamblul subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;
- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;
- este obligatorie dispunerea la parterul cladirilor a functiunilor deschise accesului publicului; se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului in cladire la nivelul parterului cladirilor numai cu conditia ca acestea sa nu alcatuiasca fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea strazilor si sa nu fie adiacente mai mult de doua astfel de cladiri, pentru a nu se compromite sansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterrane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, 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)

- se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri;
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- pentru constructiile noi, dimensiunea minima recomandabila a parcelei construibile este de 350 mp, cu un front minim la strada de 15.0 metri in cazul fronturilor continue si 18.0 metri in cazul fronturilor discontinue;
- in cazul parcelelor mai mici de 350 mp, dar mai mari de 150 mp, zona edificabila a parcelei se va stabili pe baza respectarii distantelor minime de insorire si iluminat natural; se va urmari asigurarea unei compatibilitati intre dimensiunile zonei construibile si functiunea propusa;
- se admite regruparea si divizarea mai multor parcele, cu conditia mentinerii prin amenajarile exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior;
- in toate cazurile in care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie intocmirea unui studiu istoric.
- pentru parcelele mai mici de 150 mp se recomanda gruparea lor cu parcele invecinate, iar daca acest lucru nu este realizabil in cadrul unei limite de timp rezonabile, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unui Plan urbanistic zonal aprobat conform legii, sau a unor planuri urbanistice de detaliu, daca a fost aprobat Planul urbanistic zonal al "Peninsulei".

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se mentine neschimbata situatia existenta in care toate cladirile se situeaza pe aliniament;
- in plan vertical se admite iesirea din planul fatadei situate pe aliniament in urmatoarele conditii: planul vertical al noli fatade sa nu fie situat la o distanta mai mare de 1 metru de la aliniament, $H_{min} = 3,5$ metri de la cota trotuarului, existenta unor elemente traditionale de aceasta factura pe aceiasi latura a strazii, distanta dintre fronturi, la cota 3,5 metri sa nu fie sub $1D$ ($D = H_{max}$ la cornisa - 3,5 m); conditiile sus-mentionate trebuie indeplinite simultan;

- in toate cazurile in care exista iesiri ale fatadei din planul vertical al aliniamentului, suprafata respectiva nu va depasi 60% din suprafata totala a fatadei in planul aliniamentului; se recomanda ca planurile iesite din aliniament sa fie ritmate, cu o volumetrie care sa reduca senzatia de opresiune la nivelul pietonului.

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

- se mentine regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;
- noile constructii vor evita crearea de noi calcane in plan vertical sau orizontal cu exceptia acelor situatii unde este evident ca o alta noua constructie va fi alipita la noul calcan; in aceste cazuri prima constructie determina servituti de calcan pentru viitoarea constructie vecina.
- in cazul regimului de construire continuu, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 15.0 metri de la aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul alipirii unor calcane mai lungi de 15.0 metri, se vor prevedea curti de lumina cu latimi de min. 1,5 metri si suprafata de minim 6.0 mp.
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand ferestre pe fatada laterala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5.0 metri.

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

- se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor aproba numai pe baza unui P.U.Z. care se va aviza conform legii;
- pentru parcelele cu fronturi continue se mentin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorari, prin care se impune ca dimensionarea curtilor interioare sa tina seama de urmatoarele:
 - o (1)curtile vor avea o suprafata de minim 18% pentru constructiile cu maxim P+1, dar nu mai putin de 30 mp. si o latime minima de 4.0 metri;
 - o (2) curtile vor avea o suprafata de minim 22% pentru constructiile cu P+2-3 niveluri dar nu mai putin de 30 mp. si cu o latime de minim 6.0 metri;
 - o (3) pavajul curtii va fi cu cel putin 0.10 metri deasupra cotei trotuarului;
 - o (4) se admite reducerea suprafetelor reglementare ale curtilor la 2/3 din suprafata reglementara in cazul parcelelor de colt cu suprafata maxima de 600 metri avand un unghi de cel mult 100 grade precum si pentru parcelele cu adancimi sub 12 metri;
- in toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
- cladirile izolate de pe aceeaasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care ar necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3.0 metri lățime și 4.5 metri înălțime, care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea portilor caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se admite parcarea autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se va menține situația de aliniere la cornisele clădirilor existente, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente;

în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

în cazul reconstrucției unora dintre clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință în care acestea se înserează;

mansardarea clădirilor existente se admite dacă șarpanta are o pantă mai mică de 45° și dacă suprafața utilă a mansardei nu depășește 60% din aria construită la sol;

construirea unor clădiri al căror regim de înălțime depășește nivelul cornisei străzii este posibilă în conformitate cu prevederile RGU art. 31, în cazuri izolate și numai în baza unui PUZ legal aprobat; în asemenea situații, nu se va admite crearea de calcane prin depășirea "planului înălțimilor" specific zonei respective;

construirea unor clădiri foarte înalte și amplasarea lor, se va stabili în cadrul PUZ ZONA CENTRALĂ, în raport cu cerințele de configurare a unei siluete reprezentative.

în zona cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperisului deasupra cornisei principale sau a stresinei nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 7.0 metri și cu centrul situat în planul orizontal al cornisei principale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100 metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectură se va subordona cerințelor de coerență la scara Peninsulei și la cea a zonei centrale;

relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, bancilor sau altor elemente care ies din planul fațadei, cu anumite excepții bine justificate;

în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;

se interzice adoptarea unor finisaje diferite la parterul comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;

- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora; se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor numai in cazul strazilor inguste de 4.0 - 6.0 metri;

invelitorile acoperisurilor vor fi realizate din olane si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia traditionala;

se interzice realizarea de calcanele vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimile inconjuratoare;

amplasarea de antene TV satelit, sau a oricaror obiecte asemanatoare pe fatadele vizibile din circulatiile publice, este interzisa;

in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

- in toate cazurile, proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reseaua de canalizare;

toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV (se recomanda amplasarea in subteran a acestora).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului, sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau amenajari peisagere;

- se recomanda, in toate cazurile, cu exceptia cladirilor declarate monumente de arhitectura si unde fatadele nu trebuie alterate, amplasarea de jardiniere ancorate de glafurile ferestrelor, cu conditia ca aspectul acestora sa fie identic in lungul unei strazi sau in spatiul unei piete sau scuar public.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor;

in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si minim 1.80 din care soclu opac de circa 0.30 m, dar nu mai inalt de 0.60 m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica;

imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii;

imprejmuirile pot fi dublate de un gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- $POT\ maxim = POT\ maxim\ al\ insulei$, dar nu mai mare de 75% in zonele construite compact si de 60% in zonele cu fronturi discontinue
- in cazul monumentelor de arhitectura declarate conform legii, $POT\ existent$ nu se va modifica, decat in cazul refacerii unor corpuri de cladiri disparute; refacerea acestora se va face numai pe baza unor studii istorice si a documentelor de arhiva.
- in toate cazurile, $POT\ maxim$ poate fi marit cu 5%, cu conditia amplasarii de spatii de larg interes public la parterul cladirii (cafenele, restaurante, galerii expozitionale etc.), dar fara a se putea depasi $CUT\ maxim$ stabilit la articolul 16.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- $CUT\ maxim = 3.0$ pentru cladirile situate pe aliniament si 2.4 pentru cladirile retrase de la aliniament;

- CUT maxim = 2.0 in cazul constructiilor destinate exclusiv functiunii de locuire

ZRB4 - zona activităților balneare și turistice.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- case de vacanta cu locuire nepermanenta;
- pensiuni si demipensiuni avizate in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale;
- zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- inserarea altor functiuni decat cele mentionate la art. 1 poate fi admisa numai in urma elaborarii unui PUZ si aprobarii acestuia conform legii; PUZ nu poate modifica caracterul dominant al zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice functiuni care nu au legatura cu functiunea de turism, oduhna si agrement;
- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivitatii zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

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

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

- dimensiunea minima a loturilor pentru locuinte de vacanta va fi de 200 mp pentru locuinte parter (tip bungalow) si 250 mp pentru locuinte P+1;
- dimensiunea minima a parcelei pentru alte functiuni (pensiuni, demipensiuni, servicii complementare functiunii de baza) va fi de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform PUZ aprobat cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor fi dispuse izolat si vor fi retrase cu minim 4.0 m. de la aliniament pe strazile de categoria III si 6.0 metri de la aliniament pe strazile de categoria I si II.

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

- cladirile vor fi retrase cu minim 3.0 m de la limitele laterale ale parcelei si cu minim 5.0 m. de la limita posterioara a acesteia.

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

- pe fiecare parcela se poate o cladire principala si anexe (garaje si spatii gospodaresti);
- in cazul functiunilor complementare pe parcele mai mari de 500 mp se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladiri cu respectarea distantelor legale; autorizarea acestora se va face pe baza de PUD.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcelele sunt construibile numai daca au acces direct la un drum public sau beneficiaza de drept de trecere legal obtinut, cu o latime de minim 3.0 m, iar servitutea respectiva este inregistrata in cartea funciara a imobilului respectiv.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vehiculele vor stationa numai in spatiul parcelei; pentru vizitatori se vor prevedea prin PUZ parcaje conform normelor in vigoare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- pentru locuinte de vacanta, H maxim = P+1, pentru a nu se obtura perspectiva catre elementul natural; pentru pensiuni si demipensiuni Hmaxim = P+2, daca prin PUZ nu se limiteaza la P+1;
 - pentru echipamente complementare Hmaxim = 10.0 metri la cornisa;
- mansardarea cladirilor se admite daca sarpanta are o panta mai mica de 450 si daca suprafata utila a mansardei nu depaseste 60% din aria construita la sol.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati; aspectul caselor de vacanta va fi in concordanta cu utilizarea acestora;
- pentru constructiile cu maxim P+2 se recomanda utilizarea sarpantei si a invelitoarei de olane specifica zonei;

- aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu cerințele de integrare în peisaj, fiind interzisă utilizarea de forme și materiale agresive, socante sau de o calitate îndoielnică.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- în mod obligatoriu toate construcțiile vor fi racordate la o rețea publică de apă, canalizare și alimentare cu energie electrică;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori și arbuști;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;
- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor 5 arbori și replantarea acestora, care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi de maxim 2.20 m. și minim de 1.80 m. înălțime din care un soclu opac de 0.50 m. și o parte transparentă realizată din fier, plasă metalică sau lemn, dublate cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți vor fi opace și de maxim 2,20 m. înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- pentru case de vacanță, pensiuni, demipensiuni, până la P+ 2: $POT_{maxim} = 30\%$
- pentru construcții hoteliere și complementare: $POT_{maxim} = 50\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- pentru case de vacanță, pensiuni, demipensiuni, $CUT_{maxim} = 0.9$
- pentru construcții hoteliere și complementare: $CUT_{maxim} = 2,5$

Alte reglementări urbanistice aprobate în arealul studiat:

- HCL 46/17.02.2004 pentru aprobare PUD – CONSTRUIRE HOTEL S+P+3-5E, str. Ștefan cel Mare nr. 2, cu următoarele reglementări:
Utilizări admise: hotel
Retregeri: 3 m față de limitele laterale și 5 m față de limita posterioară
 $POT = 80\%$
 $CUT = 5,60$
 $H_{maxim} = S+P+3-5E$
- HCL 286/25.05.2005 privind modificarea HCL 252/2002, str. Smârdan nr. 5A
Utilizări admise: bloc locuințe cu garaje la parter
 $POT = 100\%$
 $CUT = 4,50$
 $H_{maxim} = P+3E$

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zona studiată, în suprafață de 13000 mp, va fi împărțită din punct de vedere operațional în 5 subzone de reglementare, ZR1, ZR2, ZR3, ZR4 și HCL 46/2004. Pentru terenul situat în str. Smârdan nr. 5A, reglementat prin HCL 286/2005, nu se propune modificarea reglementărilor aprobate.

ZR1- zona funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală sau submunicipală P+4E+accente de înălțime. Zona cuprinde suprafața de teren de la intersecția strazii Smârdan cu str. Mircea cel Bătrân, terenurile pe care în prezent se află Administrația Financiară. Din punct de vedere funcțional, zona se caracterizează prin existența funcțiunilor publice. Prin prezentul Regulament se menține caracterul general existent al zonei.

ZR2- zona funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală sau submunicipală P+4E. Zona cuprinde suprafața de teren cu front la Str. Smârdan, pe care în prezent se află Administrația Financiară – Trezoreria. Din punct de vedere funcțional, zona se

caracterizeaza prin existenta functiunilor publice. Prin prezentul Regulament se mentine caracterul general existent al zonei.

ZR3- zona functiuni turistice, locuinte, alimentatie publica, cabinete medicale, birouri, servicii, comert cu amanuntul, servicii conexe P+2E. Zona cuprinde suprafata de teren de la intersectia strazii Smardan cu str. Mihai Eminescu, terenurile pe care in prezent se afla Restaurant Zorile, locuinte individuale si colective. Din punct de vedere functional, zona se caracterizeaza prin existenta functiunilor turistice, de alimentatie publica si locuinte. Prin prezentul Regulament se mentine caracterul general existent al zonei.

ZR4- zona functiuni turistice, alimentatie publica, cabinete medicale, birouri, servicii, comert cu amanuntul, servicii conexe P+3E. Zona cuprinde suprafata de teren de la intersectia strazii Mircea cel Batran cu str. Stefan cel Mare, terenurile pe care in prezent se afla Hotel Cherica si amplasamentul studiat. Din punct de vedere functional, zona se caracterizeaza prin existenta functiunilor turistice si de alimentatie publica. Prin prezentul Regulament se mentine caracterul general existent al zonei.

HCL 46/2004 - functiuni turistice, imobilul ce a initiat elaborarea PUZ, pentru care se doreste diversificarea functiunilor aprobate, cu pastrarea caracterului general al zonei.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZR1, ZR2 -functiuni publice reprezentative de importanta municipala sau submunicipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare: birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonele si altele similare; acestea pot fi acompaniate si de functiuni de interes general, locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri (de preferinta profesii liberale)

ZR3, ZR4

- functiuni turistice
- locuinte
- alimentatie publica
- cabinete medicale
- birouri
- servicii
- comert cu amanuntul
- servicii conexe

- se mentine destinatia initiala si utilizarile publice, conversii pentru functiuni publice administrative, culturale, de invatamant, functiuni tertiare superioare, comert, servicii profesionale si personale, loisir si turism, activitati productive, manufacturiere atractive pentru turism, compatibile cu statutul zonei centrale, functiuni cu acces public la parter, cu mentinerea functiunii de locuire pe minim 30% din aria construita desfasurata a insulei si in cadrul fiecarei operatiuni urbanistice in parte, se admite acoperirea cu sticla a curtilor in vederea transformarii in spatii functionale interioare

HCLM 46/2004 - Hotel, servicii turistice

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZR1, ZR2 - se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100m de insitutiile publice, de spatiile destinate invatamantului si de lacasele de cult

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

ZR3, ZR4

- se admite mansardarea cladirilor cu regim de inaltime P+2E, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZR1, ZR2, ZR3 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomod prin traficul generat, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, de materiale re folosibile,

- comert cu ridicata,
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane,
- constructii provizorii cu exceptia celor admise,
- depozitare en gros,
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane,
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice,

- statii de intretinere si spalatorii auto,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ZR4 - orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata, activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incompatibile prin traficul generat, constructii provizorii, depozitare, engros, platforme de precolectare a deseurilor urbane, stationare in garaje multietajate, lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine

HCL 46/2004 - orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata, activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incompatibile prin traficul generat, constructii provizorii, depozitare engros, platforme de precolectare a deseurilor urbane, stationare in garaje multietajate, lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- se admit operatiuni de parcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii si a legislatiei in vigoare:

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) In cazurile parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire.
- (3) Autorizarea executarii de noi parcelari, a dezmembrarilor de orice fel, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta prevederile HGR 525/1996.

(4) Autorizarea executarii de noi parcelari pentru divizarea in mai mult de trei parcele, este conditionata de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform - *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul* cu modificarile si completarile ulterioare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii:

- (1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.
- (3) Depasirea aliniamentului cu trepte de acces in cladire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3m de la cota trotuarului este interzisa
- (4) Retragera de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari
- (5) In cazul amplasarii cladirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovidouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,09m de la alinierea de la strada si asigura o distanta de 4m pe verticala de la cota trotuarului amenajat.

- cladirile se vor dispune pe aliniament numai in cazul in care au acces public, pastrand specificul zonei, conform planului de Reglementari urbanistice.

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

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- cladirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu distantele minime obligatorii conform Codului Civil.

- in cazul parcelelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept alinamente, iar cele dinspre parcelele vecine, drept limite laterale

- pentru noile cladiri se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.),

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

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii:

Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 2 a Regulamentul General de Urbanism/ HGR 525/1996.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg calle de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- numarul locurilor de parcare va fi calculat astfel:

- Locuinte individuale: minim 1 loc de parcare
- Locuinte colective: 1loc de parcare/ apartament cu suprafata max. 100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max. 200mp
- Unitatile de alimentatie publica vor asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masa.
- Spatii comerciale: 1 loc de parcare la 35mp din SCD utila

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei sau pe locuri de parcare special amenajate, fara afectarea circulatiei publice carosabile si pietonale din zona

- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZR1 P+4E ($H_{maxim} = 15 \text{ m}$)

ZR2 P+4E ($H_{maxim} = 15 \text{ m}$)

ZR3 P+2E ($H_{maxim} = 10 \text{ m}$) cu exceptia documentatiilor PUD/PUZ aprobate anterior.

ZR4 P+3E ($H_{maxim} = 12 \text{ m}$) cu exceptia documentatiilor PUD/PUZ aprobate anterior.

HCLM 46/2004 S+P+6E ($H_{maxim} = 21 \text{ m}$)

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, HCL 46/2004

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,00 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei

- suplimentar fata de acestea, este admis un demisol

- 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.

- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, 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. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

- aspectul exterior se va integra in aspectul cladirilor originale (in cazul cladirilor cu valoare de monument istoric sau ambientala), vecinatatilor (elementele de valoare arhitecturala/urbanistica), sitului urban

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .
- (1) Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).
- (3) Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (4) Aspectul exterior se va integra in tipul dominant de imprejmuire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii, spre vecini alcatuiri care sa nu permita vederea, panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului.
- (5) Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi intre 1,8 - 2,20 m.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

ZR1	POTmaxim propus = 80%
ZR2	POTmaxim propus = 35%
ZR3	POTmaxim = 35% pentru functiuni de locuire POTmaxim = 60% pentru comert si servicii turistice, alimentatie publica
ZR4	POTmaxim propus = 80%
HCLM 46/2004	POTmaxim propus = 100%

In toate cazurile existente in care POT existent depaseste inclusiv valorile maxime propuse, situatia existenta se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Indicatorii urbanistici au fost calculati pentru intreaga suprafata aferenta fiecarei zone reglementate.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZR1	CUTmaxim propus = 4
ZR2	CUTmaxim propus = 1,8
ZR3	CUTmaxim propus = 1,08 pentru functiuni de locuire CUTmaxim propus = 3,00 pentru comert si servicii turistice, alimentatie publica
ZR4	CUTmaxim propus = 3,60
HCLM 46/2004	CUTmaxim propus = 6,72

In toate cazurile existente, in care CUT existent depaseste inclusiv valorile maxime propuse, rezultate din cresterea cu 20% a indicatorilor aprobati prin PUG, situatia existenta se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Indicatorii urbanistici au fost calculati pentru intreaga suprafata aferenta fiecarei zone reglementate.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Plan de încadrare în municipiu
- Plan de încadrare în PUG
- Situația existentă sc. 1:500
- Reglementări urbanistice sc. 1:500
- Reglementări edilitare sc. 1:1000
- Regim juridic sc. 1:1000
- Desfășurare front str. Ștefan cel Mare
- Desfășurare front str. Smârdan
- Perspective existent și propus zona studiată

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 3451/22.11.2013
- Aviz de Oportunitate nr. 125832/03.10.2013
- Raportul informării și consultării publicului nr. 46210/31.03.2014
- Studiu istoric și arhitectural

Avize :

- aviz cadastru PMC nr. 68/28260/14.03.2014
- aviz comisia de circulație nr. A 4191/14.02.2014
- aviz Statul Major General nr. D 518/11.02.2014
- aviz Direcția județeană pentru cultură Constanța nr. 421/U/27.05.2014
- aviz MDRAP nr. 24842/05.06.2014
- aviz Autoritatea națională pentru turism nr. 327/16.06.2014
- aviz Consiliul județean Constanța nr. 11121/30.06.2014
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 449 RP/07.03.2014

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ anterior aprobat.

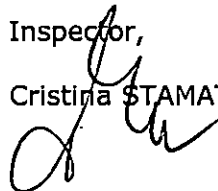
Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare Planul urbanistic zonal pentru zona situată în Municipiul Constanța, delimitată de str. Smârdan, str. Ștefan cel Mare, str. Mircea cel Bătrân și str. Mihai Eminescu, inițiatori Petre Mircea Mihai și Maria, SC Eurotranzit 2000 SRL.

Inspector,

Cristina STAMAT



ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena TĂNASE

