



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Murelor, str. Ștefăniță Vodă, al. Afinei, alee acces, inițiator Gafar Seren Silber

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 31.07.2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 93711/21.07.2017, avizul Arhitectului șef nr. 91360/20.07.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, precum și referatul Direcției urbanism nr. 93710/21.07.2017.

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 domnului Gafar Seren Silber înregistrată sub nr. 91360 / 18.07.2017, precum și Avizul de oportunitate nr. 152226/29.10.2015 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 delimitată de al. Murelor, str. Ștefăniță Vodă, al. Afinei, alee acces, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 37.000 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în al. Murelor lot 1A, în suprafață de 1000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 209070, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Gafar Seren Silber conform procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri seria A nr. 0017067 din 09 aprilie 2015, emis de ANAF, DGRFP Galați, AJFP Constanța, legalizat sub nr. 329/21.04.2016 la Birou individual notarial Rașid Geandan.

Art. 2 - Începând cu data aprobării prezentei, HCL nr. 34/2015 privind aprobare PUZ pentru zona delimitată de str. Badea Cârțan, alea Murelor la est, str. Ștefăniță Vodă la sud, alea Afinei la vest, alee acces la nord, terenuri proprietate publică și privată, precum și toate celelalte documentații de urbanism aprobate anterior prezentei pentru terenuri cuprinse în zona studiată își încetează aplicabilitatea.

Art. 3 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de trei ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă trei ani la solicitarea investitorului.

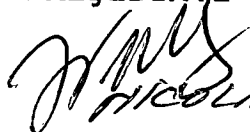
Art. 4 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Gafar Seren Silber domiciliat în Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr. 26, bl. LB, sc. C, ap. 46, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

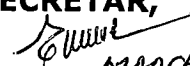
25 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,


NICOLAE IRINELĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 257 / 31.07. 2017

MEMORIU GENERAL

Capitolul 1 – Introducere

Capitolul 2 – Delimitarea zonei studiate

Capitolul 3 – Situatia existenta si relatia zona-localitate

Capitolul 4 – Propuneri de dezvoltare zonala

Capitolul 5 – Concluzii

• DENUMIREA OBIECTIVULUI : ELABORARE P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA ALEEA MURELOR, STRADA STEFANITA VODA, ALEEA AFINEI SI ALEE ACCES CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 152226/29.10.2015

• ADRESA: MUN. CONSTANTA ALEEA MURELOR , LOT IE209070 SI IE208515

• FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

• BENEFICIAR: GAFAR SEREN SILBER

• PROIECTANT GENERAL: S.C. ED COM 96 SRL S.R.L.

• DATA ELABORARII: APRILIE 2016

CAPTOLUL 1

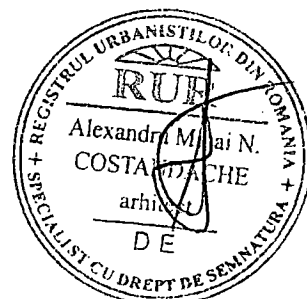
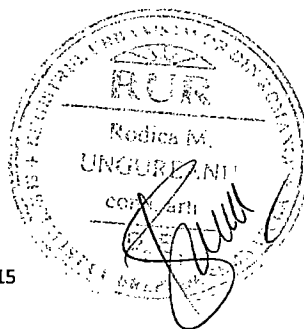
1.1. OBIECTUL DOCUMENTATIE

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal consta in studierea, reglementarea si modificarea reglementarilor

urbanistice aprobate in limitele zonei studiate, delimitata de strazile: ALEEA

MURELOR , STR.STEFANITA VODA , ALEEA AFINEI SI, ALEE ACCES-

Suprafata zonei studiate in vederea realizarii PUZ este de 37000 mp.



APRILIE 2015

Pe amplasamentul care a generat studiul PUZ, amplasament situat pe strada la intersectia aleii Afinei cu Murelor, nu se afla nici o constructie, terenul fiind liber.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 4053 din 19,11,2015 eliberat de Primaria Municipiului

Constanta si Avizul de Oportunitate anexa la C.U. nr. 152226 din 29,10,2015 eliberat de Primaria Municipiului Constanta, Directia Urbanism.

Documentatia prezenta isi propune urmatoarele:

- Modificarea reglementarilor aprobate prin: PUZ aprobat cu HCLM nr. 34/13.02.2015

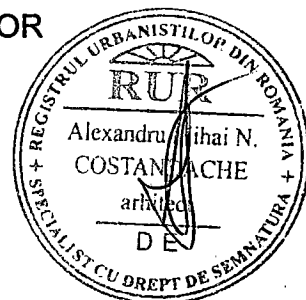
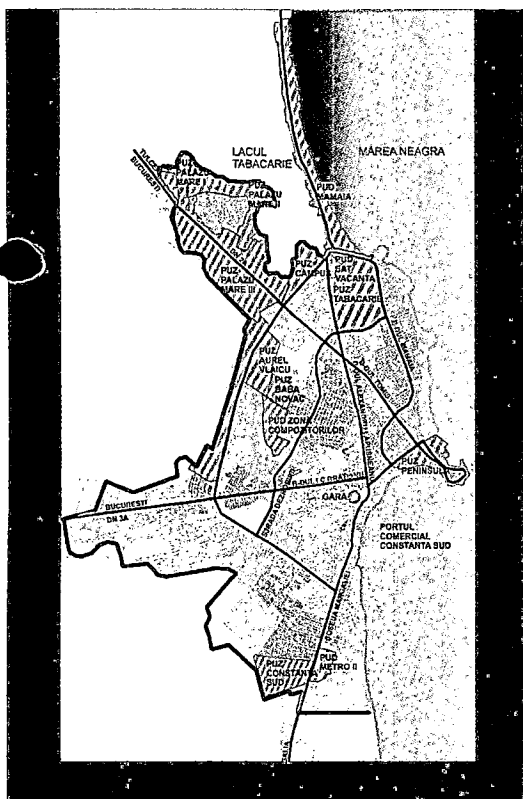
Documentatia se elaboreaza cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completariile ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta nr. 7/2011 - pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001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

Capitolul 2 – Delimitarea zonei studiate

Zona studiata prin PUZ, se afla in partea estica a Mun. Constanta, intre AFINEI (la Nord), aleea MURELOR (la Sud-Vest) si ZR3 (la Sud-Est) In proximitatea zonei studiate se afla: Baza Sportiva Badea Cartan, Clinica Medicala Euromaterna.

Amplasamentul ce a generat initierea Planului Urbanistic Zonal este situat in Municipiul Constanta, Aleea Murelor, lot 1A, in proprietate privata apartinand lui Gafar Seren-Silber, avand o suprafata terenului de 1000 mp

Conform Listei monumentelor istorice (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii si Patrimoniului National nr.2.361/2010, de modificare a Anexei 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice), actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, zona studiata nu face parte din LISTA MONUMENTELOR



Capitolul 3 – Situatia existenta si relatia zona-localitate

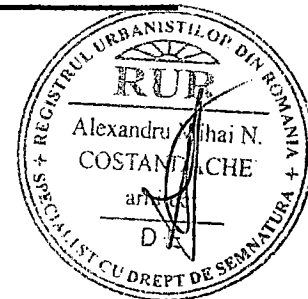
Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2012.
- PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru zona delimitata de str. Badea Cartan, alea Murelor la est, str, Stefanita Voda la sud, alea Afinei la vest, alee de acces la nord, terenuri proprietate privata si publica, aprobat cu HCLM 34/13.02.2015
- Regulamentul local de urbanism al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- Legea 50/1991 actualizata
- Legea 350/2004 actualizata
- ORDIN MT 49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT 10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane
- HCLM 43/2008 Studiu general de circulatie la nivelul municipiului Constanta
- Lege 287/2009 privind Codul Civil
- HCJC 152/2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta
- Plan cadastral zona studiata cu regimul juridic vizat de serviciul patrimoniului PMC.

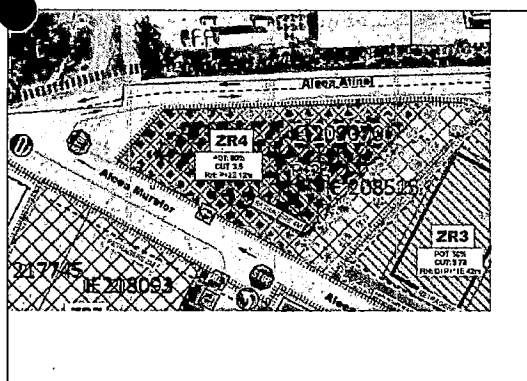
DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE AFLATE IN VIGOARE IN ZONA STUDIATA:

PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru zona delimitata de str. Badea Cartan, alea Murelor la est, str, Stefanita Voda la sud, alea Afinei la vest, alee de acces la nord, terenuri proprietate privata si publica, aprobat cu **HCLM 34/13.02.2015**

- Plan urbanistic aprobat prin HCLM 183/ 2008
- Plan urbanistic aprobat prin HCLM 337/2009



- Plan urbanistic aprobat prin HCLM 174/2004
- Plan urbanistic aprobat prin HCLM 450/ 2009
- Plan urbanistic aprobat prin HCLM 547/2004
- Plan urbanistic aprobat prin HCLM 548/2004
- Plan urbanistic aprobat prin HCLM 368/ 2009
- Plan urbanistic aprobat prin HCLM 229/2006
- Plan urbanistic aprobat prin HCLM/2007 MODIF.HCLM 256/2005



Amplasamentul care genereaza studiul PUZ, in suprafata de 1000 mp , este situat pe aleea Murelor si se invecineaza la nord cu aleea Afinei, la sud-vest cu aleea Murelor si la sud- est teren proprietate privata nr. Cadastral 208515. Amplasamentul studiat este proprietatea privata a initiatorului Gafar Seren Silber .

In zona studiata se afla terenuri ce apartin domeniului public al Mun. Constanta, precum si terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice.

INCADRAREA TEREN INVESTITOR IN DOCUMENTATII DE URBANSIM APROBATE SI AFLATE IN VIGOARE .

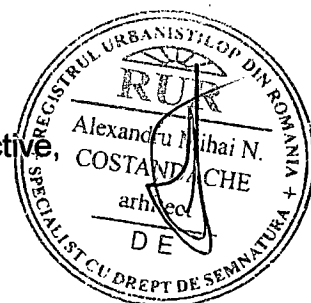
Terenul amplasat intre aleea Afinei la nord, aleea Murelor la sud-vest si zona de reglementare ZR3 la sud-est, cuprins reglementarile zonei ZR4 aferente – P.U.Z. pentru zona delimitata de str. Badea Cartan, aleea Murelor la est, str. Stefanita Voda la sud, aleea Afinei la vest, alee de acces la nord, terenuri proprietate privata si publica, aprobat cu HCLM 34/13.02.2015,

SITUATIA EXISTENTA

In zona propusa pentru studiu exista locuinte individuale , locuinte colective, sanatate, servicii, birouri, comert, avand regim de inaltime P-P+10E.

Constructiile din zona de studiu se afla intr-o stare foarte buna.

Zona propusa pentru studiu este delimitata pe latura de est de str. Badea Cartan, strada de categoria II cu ampriza de 14-15m, la vest de aleea Afinei, cu ampriza 9-



10m, la nord de alee de acces, cu ampriza de 5-6 m. La sud de aleea Murelor, strada de categoria IV cu ampriza de 9-10m.

Parcelele existente au acces auto si pietonal din circulatiile publice existente sau din drumurile de exploatare.

Terenul studiat ce a generat PUZ, situat pe aleea Afinei Lot 1A, este liber de constructii.

In zona studiata, circulatia auto se realizeaza pe strazile perimetrare insulei delimitate de acestea si pe aleile de deservire din interiorul insulei. Str. Badea Cartan si Stefanita Voda sunt strazi perimetrare cu cate 1 banda pe sens, Str Badea Cartan fiind artera colectoare de rang III ce face legatura dintre Str. Stefanita Voda si Bd. Tomis iar Str. Stefanita Voda este artera de legatura de rang II ce face legatura dintre Str. Soveja si Bd. Aurel Vlaicu. Aleile de deservire Aleea Murelor si Aleea Afinei din interiorul zonei studiate au ampriza cuprinsa ntre 5-6m si 7-9m si sunt strazi de rangul IV avand rolul de preluare a circulatiilor.

Cea mai importanta artera din cadrul zonei studiate este Str. Stefanita Voda, avand cel mai ridicat flux de trafic.

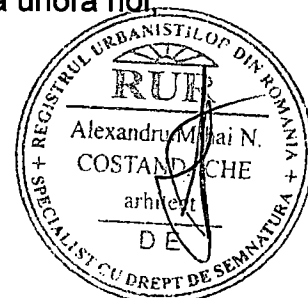
Toate parcelele situate in limita zonei studiate au acces auto si pietonal din strazile existente.

Majoritatea parcelelor dispun de suprafete pentru amenajarea locurilor de parcare in interiorul parcelei. In zona studiata nu exista posibilitatea amenajarii de parcare pe platforma adiacente partii carosabile datorita profilului ingust al acestora.

Zona studiata dispune de retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica, retea de gaze.

In limitele zonei studiate, se propune studierea aspectelor urbanistice, referitoare la:

- retragerea cladirilor de la alinimentul strazilor existente si stabilirea suprafetelor maxim edificabile
- analiza terenurilor considerate construibile
- coeficientii urbanistici POT, CUT, conform situatiei existente In toate celelalte cazuri existente, in care POT si/sau CUT existente depasesc inclusiv valorile maxime propuse, rezultate din cresterea cu 20% a indicatorilor aprobati prin PUZ, situatia existenta se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.



Zona studiata, in suprafata de 37000 mp, este impartita in noua zone de reglementare: ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7, ZR8 si ZR9.

ZR1 - zona locuinte colective D+P+11 E:

POTmax = 70%

CUTmax = 9,15

ZR2 – zona locuinte colective P+6E, comert, servicii

POTmax = 80%

CUTmax = 0,96

ZR3 - zona locuinte colective inalte P+11 E

POTmax = 50%

CUTmax = 5,72

ZR4 – zona mixta: comert si servicii

POTmax = 80%

CUTmax = 3,6

ZR5 – zona locuinte colective P+7 E, comert, servicii

POTmax = 70%

CUTmax = 5,9

Regim de inaltime maxim: P+7E

ZR6 – zona locuinte colective P+10 E

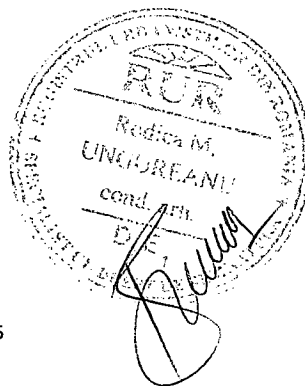
POTmax = 65%

CUTmax = 4,76

ZR7 – zona locuinte individuale P+2 E

POTmax = 40%

CUTmax = 1,2



ZR8 – zona sanatate si functiuni complementare

POTmax = 50%

CUTmax =1,57

ZR9 –zona locuinte colective P+10E.

POTmax =50%

CUTmax =1,8

*Indicatorii urbanistici au fost calculati pentru intreaga suprafata aferenta fiecarei zone reglementate. Pentru fiecare teren proprietate privata din ZR2 si ZR8 s-au alocat urmatoorii indicatori urbanistici:

UTR.	Nr. Cadastral	POTmaxim	CUT maxim	Rh maxim
ZR2	239393	70%	4.5	P+6 E
	219961	70%	4.5	P+6 E
ZR8	233065	50%	2.4	P+4 E

SITUATIA EXISTENTA / ARGUMENTE ELABORARE PUZ

PUZ aprobat cu HCLM 34/13.02.2015 stabileste

	SITUATIA EXISTENTA	ARGUMENTE ELABORARE PUZ
ZR1	D+P+11 E	Reglementarile se mențin
	locuinte colective +functiuni complementare	
	POTmaxim =70%	
	CUTmaxim =9,15	
ZR2	P+6E	-Zona cuprinde trei terenuri proprietate privata . -POTși CUT raportat la intrega zona . -Teren IE 233512 proprietate privata , reglementat ca parcare publica .
	locuinte colective, comert, servicii, functiuni complementare	
	POTmaxim =80%	
	CUTmaxim =0,96	
ZR3	D+P+11E	Reglementarile se mențin
	Locuinte colective, functiuni complementare	
	POTmaxim =50%	
	CUTmaxim =5,72	
ZR4	P+2E	-Zona în care este cuprins terenul

	zona mixta: comert si servicii	investitorului și teren IE208515 -POT și CUT raportate la RH nu se pot corela . -IE208515 proprietate privata transformat în spațiu verde mai mult de 50 % din teren.
	POTmaxim =80%	
	CUTmaxim =3,6	
ZR5	P+7 E zona locuinte colective, comert, servicii	Reglementarile se mențin
	POT maxim =70%	
	CUTmaxim =5,9	
ZR6	zona locuinte colective P+10 E	Reglementarile se mențin
	POTmaxim =65%	
	CUTmaxim =4,76	
ZR7	zona locuinte individuale P+2 E(in RLU) P+4E (in plansa de reglementari) POTmaxim =40% (in RLU) POT maxim = 80% (in plansa de reglementari) CUTmaxim =1.2 (in RLU) CUT maxim = 3 (plan reglementari)	Se vor indrepta erorile prin adoptarea reglementarilor din Regulamentul Local de Urbanism
ZR8	zona sanatare si functiuni complementare	Reglementarile se mențin
	POTmaxim =50%	
	CUTmaxim =1.57	
ZR9	zona locuinte colective P+10E.	Reglementarile se mențin
	POTmaxim =50%	
	CUTmaxim =1.8	

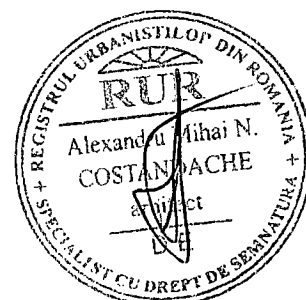
ARGUMENTATIE PRIVIN NECESITATEA ELABORARII P.U.Z.

Prin analiza PUZ aprobat cu HCLM 34/13.02.2015 s-au constata necesitatea solicitarii elaborarii unui nou PUZ, pentru reglementarea terenurilor din zona studiata în raport cu situația juridica a acestora și indreptarea neconcordanțelor aparate în documentatie respectiv ZR2, ZR4 și ZR7.

Toate celelalte reglementari urbanistice se mentinu

Se mențin reglementarile cu privire la:

- echiparea edilitara
- reglementarea circulatiilor carosabile și pietonale în zona
- Retrageri aliniamente



Pentru zona **ZR 2**, potrivit Reglementărilor existente, funcțiunea **terenului IE 233512**, proprietate privată, conform Încheierii de intabulare nr. 56618 emisă de O.C.P.I., proprietar actual, S.C. VICOMIMPEX SRL, este parcare publică și totodată, i se atribuie un POT de 80%, un CUT de 0,96 și un RH de P+6 E, dar care se impune a se calcula și raporta la întreaga zonă ZR2, care cuprinde 3 terenuri proprietate privată, situația creată a determinat imposibilitatea de a mai construi pentru proprietarul terenului pe care este amenajata parcare publică. Prin urmare, întrucât trebuie remediată această situație, prin modificarea PUZ, nu se face decât să se revină la destinația inițială a bunului imobil, respectiv acela de teren de categoria curți, construcții.

Pentru aceste considerente, se propune eliminarea destinației de parcare publică, micșorare POT la 60%, mărire CUT cu 20%, respectiv, 1,15, RH maxim se menține, P+6 E, și funcțiunea de construcții locuințe.

Pentru zona **ZR 4**, reglementările existente sunt: POT 80%, CUT 3,6, RH P+2E,

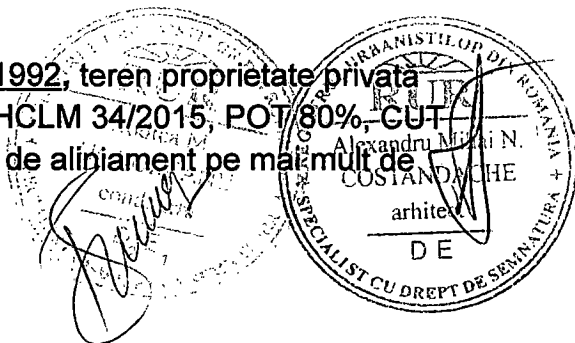
Terenul investitorului Gafara Seren Silber, cadastrat cu numărul IE102274, proprietate privată, având în Regulamentul de urbanism aprobat prin HCLM 34/2015, POT 80%, CUT 3,6 și RH maxim P+2E, se constată că deși există posibilitatea legală de a avea o suprafață construită desfășurată de 3600 mp, în realitate, nu se poate realiza acest lucru, deoarece este condiționat la un regim de înălțime de P+2, în condițiile în care ar fi posibil de executat, conform CUT aprobat, P+5 E.

Față de această împrejurare, prin proiect, se reglementează corelarea POT, CUT, și RH maxim, atribuind un plus de un nivel la regimul de înălțime și 10% mărire CUT.

Potrivit reglementărilor existente POT= 80%, CUT =3,6, RH max=P+2 E; rezultă o construcție la sol de 800 mp, o suprafață construită desfășurată de 3.600 mp cu funcțiunea de spații comerciale, fiind luat în calcul 80% din ACD, respectiv 2880 mp utili; conform reglementărilor la spații comerciale, se vor calcula numărul locurilor de parcare foarte simplu: la 35 mp utili, 1 loc parcare, ceea ce înseamnă că ar fi fost necesare parcări pentru 83 de autoturisme.

Potrivit reglementărilor propuse, POT = 60%, CUT =4, RH P+6 E, funcțiune locuințe colective, ceea ce înseamnă că se eliberează teren pentru asigurarea spațiilor verzi, în conformitate cu HCJ 152/2013, În această modalitate, va rezulta o suprafață construită de 600 mp și o suprafață desfășurată de 4000 mp, urmând a fi edificate în medie 5 apartamente pe nivel, deci până la 30 apartamente și implicit 30 locuri parcare pentru autoturisme.

Pentru imobilul cu numărul cadastral IE1101992, teren proprietate privată având în Regulamentul de urbanism aprobat prin HCLM 34/2015, POT/80%, CUT 3,6 și totodată condiționat de crearea de plantații de aliniament pe mai mult de



jumătate din suprafața terenului adiacentă ZR 3, se constată imposibilitatea de a construi în concordanță cu parametrii urbanistici aprobați, POT 80%, prin urmare, prin noul Regulament se elimină plantațiile de aliniament propuse și se reduce POT la 60% pentru a se putea crea spațiul minim de verdeață conform HCJ nr. 152/2013, lăsând posibilitatea elaboratorului de proiect de autorizare de construire de a amplasa pe teren noua construcție astfel încât să se încadreze în Regulamentul propus.

Pentru zonă, **ZR 7**, situația existentă reglementează în **Regulament**, POT 40%, CUT 1,2, RH maxim P+2, dar în **planul de reglementări urbanistice**, POT-ul este 80%, CUT-ul este 3, RH maxim P+4, iar propunerile vin în îndrețarea erorilor, astfel: POT 40%, CUT 1,2, RH maxim P+2E

Capitolul 3 . Propuneri de dezvoltare zonala

REGLEMENTARI URBANISTICE MENTINUTE -PROPUSE

ZONA	EXISTENT	PROPUS
ZR1	POTmaxim =70%	Se mențin
	CUTmaxim =9,15	
	locuinte colective +functiuni complementare	
ZR2 IE 219961 și IE 219961	POT max. = 70%	Se mențin
	CUT max.= 4,5	
	RH max = P+6E	
	Locuinte colective	
ZR2.1	POTmaxim =80%	POTmaxim =80% 60/.
	CUTmaxim =0,96	CUTmaxim =0,96 1,15
	P+6E	P+6E P+2?
	locuinte colective, comert, servicii, functiuni complementare	locuinte colective, comert, servicii, functiuni complementare
ZR3	POTmaxim =50%	Reglementarile se mențin
	CUTmaxim =5,72	
	D+P+11E	
	Locuinte colective, functiuni	

	complementare	
ZR4	POTmaxim =80%	POTmaxim =60% /
	CUTmaxim =3,6	CUTmaxim =4 /
	P+2E	P+2E P+6
	zona mixta: comert si servicii	Locuinte colective, functiuni complementare

ZR5	P+7 E zona locuinte colective, comert, servicii	Reglementarile se mențin
	POT maxim =70%	
	CUTmaxim =5,9	
ZR6	zona locuinte colective P+10 E	Reglementarile se mențin
	POTmaxim =65%	
	CUTmaxim =4,76	
ZR7	POTmaxim =40% (in RLU) POT maxim = 80% (in plansa de reglementari)	POTmaxim =40%
	CUTmaxim =1.2 (in RLU) CUT maxim = 3 (plan reglementari)	CUTmaxim =1.2
	P+2 E(in RLU) P+4E (plansa reglementari)	P+2 E
	zona locuinte individuale	
ZR8	zona sanatate si functiuni complementare	Reglementarile se mențin
	POTmaxim =50%	
	CUTmaxim =1.57	
ZR9	zona locuinte colective P+10E.	Reglementarile se mențin
	POTmaxim =50%	
	CUTmaxim =1.8	

ZR1 - zona locuinte colective D+P+11 E:

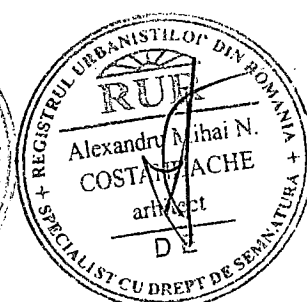
POTmax =70%

CUTmax =9,15

Regim de inaltime maxim: D+P+11E

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte colective, 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, imprejuriri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii și 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 refolosibile 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 sicolectarea acestora.

ZR2 – zona locuinte colective P+6E, comert, servicii

*Indicatorii urbanistici au fost calculati pentru intreaga suprafata aferenta zone reglementate. Pentru teren proprietate privata se mențin urmatorii indicatori urbanistici:

UTR.	Nr. Cadastral	POTmaxim	CUT maxim	Rh maxim
ZR2	239393	70%	4.5	P+6 E
	219961	70%	4.5	P+6 E

UTILIZARI ADMISE:

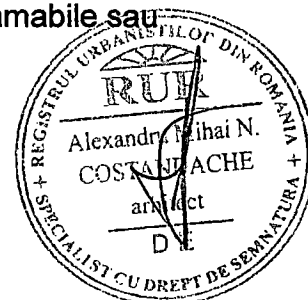
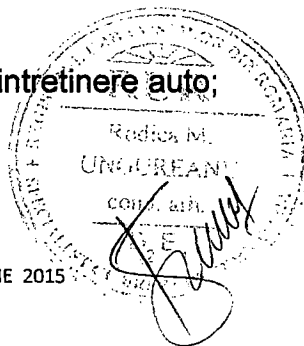
- locuinte colective de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- 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.;

UTILIZARI INTERZISE:

- 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 refolosibile si platforme de precolectare 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.

ZR2.1 – zona locuinte colective P+6E, comert, servicii

POTmax = 60%

CUTmax = 1,15

Regim de inaltime maxim: P+6 E ?

UTILIZARI ADMISE:

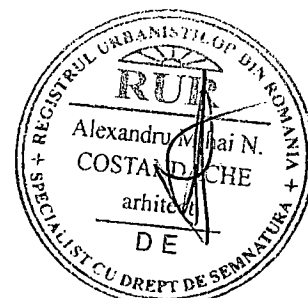
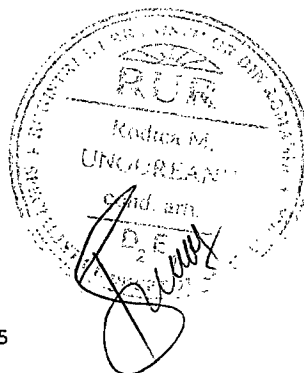
- locuinte colective de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- 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.;

UTILIZARI INTERZISE:

- 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 refolosibile si platforme de precolectare 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.

ZR3 - zona locuinte colective inalte P+11 E

POTmax =50%

CUTmax =5,72

Regim de inaltime maxim: P+11E

UTILIZARI ADMISE:

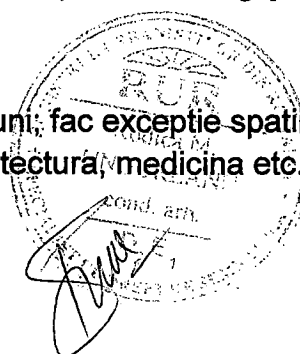
- locuinte colective, de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru 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 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 refolosibile 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 sicolectarea acestora.

ZR4 – zona locuinte colective, functiuni complementare locuirii , comert

POTmax =60%

CUTmax =4

Regim de inaltime maxim: D+P+6E

UTILIZARI ADMISE:

- comert, servicii, alimentatie publica, echipamente publice.
- cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate,
- locuri de joaca pentru copii

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii

pentru profesii libere;

UTILIZARI INTERZISE:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;



- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- 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.

ZR5 – zona locuinte colective P+7 E, comert, servicii

POTmax =70%

CUTmax =5,9

Regim de inaltime maxim: P+7E

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte colective, 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, imprejuriri.
- comert, servicii, alimentatie publica.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii și 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.

ZR6 – zona locuinte colective P+10 E

POTmax =65%

CUTmax =4,76

Regim de inaltime maxim: P+10E

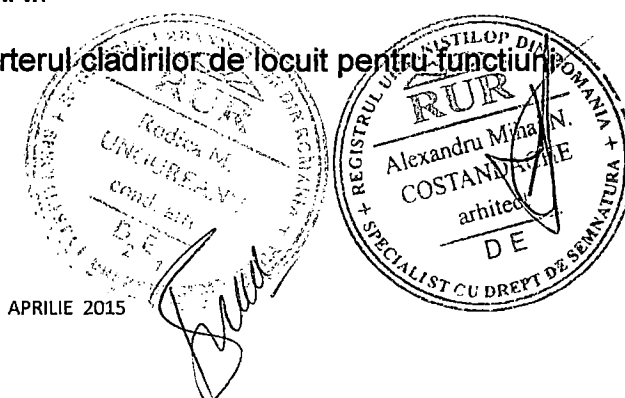
UTILIZARI ADMISE:

- locuinte colective, 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, imprejuriri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si



APRILIE 2015

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.

ZR7 – zona locuinte individuale P+2 E

POTmax =40%

CUTmax =1,2

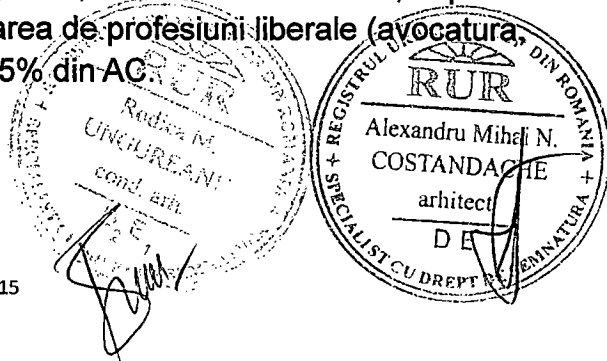
Regim de inaltime maxim: P+2 E

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, locuinte colective mici pe lot.

- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:



- 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;

UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en 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;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ZR8 – zona sanata te si functiuni complementare

POTmax = 50%

CUTmax = 1,57

Regim de inaltime maxim: P+4E

*Indicatorii urbanistici au fost calculati pentru intreaga suprafata aferenta zone reglementate. Pentru teren proprietate privata se mențin urmatorii indicatori urbanistici:

UTR.	Nr. Cadastral	POTmaxim	CUT maxim	Rh maxim
ZR8	233065	50%	2.4	P+4 E



UTILIZARI ADMISE:

- Sanatate si functiuni complementare, cabinete medicale, birouri
- Amenajari aferente functiunilor medicale : cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.

UTILIZARI INTERZISE

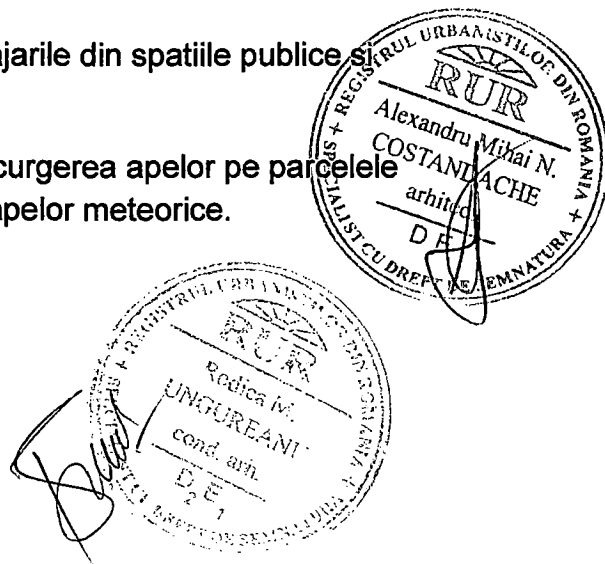
se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- 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.

ZR9 –zona locuinte colective P+10E.

POTmax =50%

CUTmax =1,8



Regim de inaltime maxim: P+10E

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte colective, 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 interzic urmatoarele categorii de activitati:
- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile 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.

*Indicatorii urbanistici au fost calculati pentru intreaga suprafata aferenta fiecărei zone reglementate. Pentru fiecare teren proprietate privata din ZR2 si ZR8 se propun urmatorii indicatori urbanistici:



UTR.	Nr. Cadastral	POTmaxim	CUT maxim	Rh maxim
ZR2	239393	70%	4.5	P+6 E
	219961	70%	4.5	P+6 E
ZR8	233065	50%	2.4	P+4 E

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesele auto la parcelele existente in limitele zonei studiate se vor mentine, acestea realizandu-se din strazile existente, respectiv: Str. Badea Cartan, Str. Stefanita Voda, Aleea Murelor, Aleea Afinei.

Accesele pietonale la parcelele existente in limitele zonei studiate, se vor mentine, acestea realizandu-se din trotuarele aferente strazilor existente.

Amprizele strazilor existente se vor mentine.

Toate parcele existente in limitele zonei studiate au accese auto si pietonale din strazile existente.

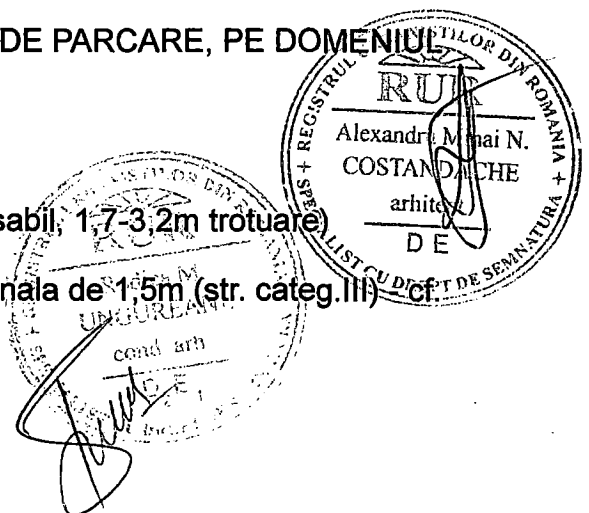
Locurile de parcare necesare functiunilor existente si propuse se vor asigura pe fiecare amplasament/parcela astfel:

- 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
- Gradinite: cate un loc de parcare la 5 angajati comerciale (tertiare)
- Spatii comerciale: 1 loc de parcare la 35mp din SCD utila

POSIBILITATEA AMENAJARII DE NOI LOCURILOR DE PARCARE, PE DOMENIUL PUBLIC

Avand in vedere:

- ampriza existenta a strazilor existente (5 – 9m carosabil, 1,7-3,2m trotuare)
- asigurarea unor spatii minime pentru circulatia pietonala de 1,5m (str. categ.III) - cf. Normativ P132-93



- normele de dimensionare ale parcajelor 7.tabel 5 - P132-93(parcare longitudinală: lungime 6-6,5m, latime 2,3-2,5-3m)

- A.O. nr.2969/17.10.2013 - " oportunitatea amenajării de parcuri, accese și plantatii pe trotuar fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale și a spațiului plantat existent"

- accesele auto existente la parcelele existente

CONCLUZIE: nu este posibilă amenajarea de parcuri pe platforme adiacente părții carosabile, iar parcare pe o parte a străzii cu 1-2 benzi de circulație, trebuie stabilită alternativ pentru asigurarea circulației curente și întreținerea rigolelor străzii P132-93

ECHIPARE EDILITARĂ

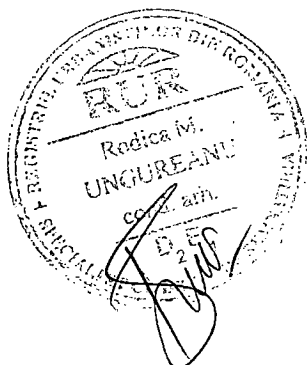
Alimentarea cu apă, canalizarea apelor uzate menajere, alimentarea cu energie electrică, telefonie și alimentarea cu gaze naturale se vor realiza din instalațiile existente în zona.

CAPITOLUL 5, CONCLUZII

Funcțiunile existente și cele propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a 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

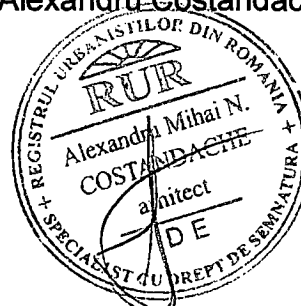
Intocmit

c.arh/urb-Rodica Ungureanu



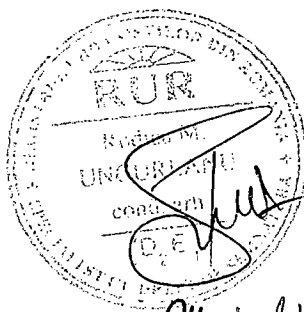
Coordonator urbanism

arh/urb. -Alexandru Costandache



PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU ZONA DELIMITATA ALEEA MURELOR, STRADA STEFANITA VODA, ALEEA AFINEI SI ALEE ACCES
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 152226/29.10.2015
BENEFICIAR: GAFAR SEREN SILBER
PROIECTANT GENERAL: S.C. ED COM 96 SRL S.R.L.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU ZONA DELIMITATA DE
ALEEA MURELOR, STRADA STEFANITA VODA,
ALEEA AFINEI SI ALEE ACCES
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE
NR.152226/29.10.2015**



24. Iulie 2017



INVESTITOR: GAFAR SEREN SILBER

PROIECTANT GENERAL: S.C. ED COM 96 S.R.L

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

CAPITOLUL 2 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 3 - Zone protejate

CAPITOLUL 3 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 4 - Intrarea in vigoare

PARTEA II

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 5 – Lista zonelor de reglementare

PARTEA III

PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR DE REGLEMENTARE

Articolul 6 – Reglementari specifice

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 4- CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

Articolul 7 – Parcelarea

Articolul 8 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformantii volumetrica

Articolul 9– Aspectul exterior al cladirilor.

Articolul 10 - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

Articolul 11 - Realizarea de retele edilitare

Articolul 12- Condiții de echipare edilitara

Articolul 13- Amplasarea fata de aliniament

Articolul 14– Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 15- Amplasarea in interiorul parcelei

Articolul 16 - Spatii verzi

Articolul 17 - Spatii publice

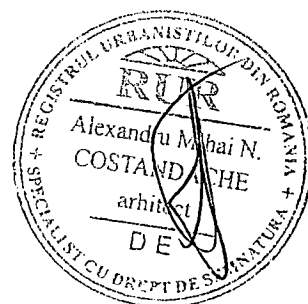
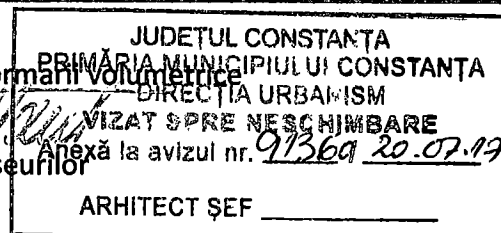
Articolul 18– Imprejmuiri

Articolul 19 - Accese carosabile

Articolul 20 -Stationarea autovehiculelor/ parcaje

Articolul 21 - Accese pietonale

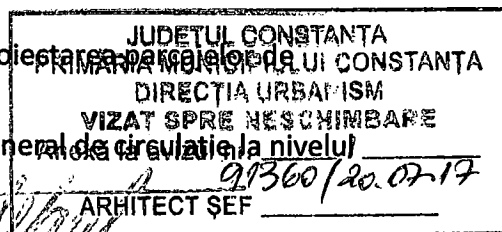
Articolul 22- Orientarea fata de punctele cardinale



PARTEA I DISPOZITII GENERALE

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism al PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism, legislatia si autorizatiile de construire, elaborate anterior si aprobate conform Legii :

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 77/31.03.2012 si HCLM nr. 81/26.03.2013; HCLM 327/2015
- Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu actualizarile si modificarile ulterioare
- Reactualizare suport topografic ,cadastral
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si actualizarile ulterioare
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si actualizarile ulterioare
- ORDINUL MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDINUL MLPAT 10.N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcarilor in localitatile urbane
- HCLM nr. 43/2008, privind aprobarea Studiului general de circulatie la nivelul municipiului Constanta
- Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil
- HCJC nr. 152/2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta
- HCLM nr. 260/11.11.2010, privind aprobarea Regulamentului de signalistica la nivelul Municipiului Constanta
- HCL 113/2017- privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta.
- HCLM nr. 292/11.11.2013, privind Reglementarea lucrarilor de construire executate la apartamentele situate in blocuri de locuinte
- HCL 113/2017- PARCAJE
- PUZ aprobat cu HCLM 34/13.02.2015
- HCLM nr. 183/2008 privind aprobare PUZ – CONSTRUIRE 2 IMOBILE APARTAMENTE 2S+P+10E, al. Murelor lot 3+4
- HCLM nr. 337/2009 privind aprobare PUZ - CONSTRUIRE IMOBILE S+D+P+7-9E+Et. tehnic - LOCUINTE COLECTIVE, str. Badea Cartan, zona bloc BC10-11



24. iulie 2017

- HCLM nr. 174/2004 privind aprobare PUD – MODERNIZARE COMPLEX SPORTIV PENTRU COPII si JUNIORI, str. Badea Cartan – Modificat prin HCL 101/2015 si HCL 284/27.11.2015
- HCLM nr. 450/2009 privind aprobare PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+5E – BLOC LOCUINTE, al. Afinei si HCLM 176/2010, privind indreptare eroare materiala HCLM nr.450/2009
- HCLM nr. 547/2004 si HCLM nr. 548/2004 privind aprobare PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+1-2E, al. Murelor nr. 37 si al. Afinei nr. 8
- HCLM nr. 229/2006 privind aprobare PUD – CONSTRUIRE CLINICĂ GINECOLOGICĂ D+P+4E, al. Afinei nr. 4
- HCLM nr. 315/2007 privind aprobare PUD - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE 2S+P+8E cu SPATIU COMERCIAL la PARTER, alea Murelor, lot 1, modificata prin HCLM nr. 368/2009
- HCLM nr. 256/2005 privind aprobare PUD – CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE S+P+4E+M, al. Murelor nr. 37, modificata prin HCLM nr. 346/2007

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 pe intrega suprafata a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.

(2) Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ- ZONA DELIMITATA DE STR. BADEA CARTAN (EST), ALEEA MURELOR (EST), STR. STEFANITA VODA (SUD), ALEEA AFINEI (VEST), ALEE ACCES (NORD)

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI RECHIZITAT
Anexă la avizul nr. 913601/20.07.17

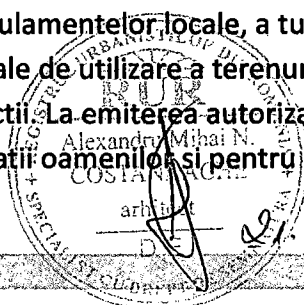
Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.



24.11.2017

CAPITOLUL 2 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 3 - Zone protejate

(1) Conform Listei monumentelor istorice (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii si Patrimoniului National nr.2.361/2010, de modificare a Anexei 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice), actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, zona studiata delimitata de strazile: STR. BADEA CARTAN (EST), ALEEA MURELOR (EST), STR.STEFANITA VODA (SUD), ALEEA AFINEI (VEST), ALEE ACCES (NORD) nu face parte din LISTA MONUMENTELOR ISTORICE.

CAPITOLUL 3- TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Intrarea în vigoare

-Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul local al Municipiului Constanta

PARTEA II ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 5- Lista zonelor functionale si subzonelor functionale

Planul Urbanistic Zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

- ZR1 - zona locuinte colective D+P+11 E
- ZR2 - zona locuinte colective P+6E, comert, servicii
- ZR2.1 - zona locuinte colective P+6E, comert, servicii
- ZR3 - zona locuinte colective inalte D+P+11 E
- ZR4.1 - zona locuinte colective D+ P+6E, comert, servicii
- ZR4.2 - zona locuinte colective D+ P+6E, comert, servicii
- ZR5 - zona locuinte colective P+7 E, comert, servicii
- ZR6 - zona locuinte colective P+10 E
- ZR7.1 - locuinte individuale și colective mici P+2E
- ZR8 - zona sanatare si functiuni complementare
- ZR9 - zona locuinte colective P+10E.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT PRE VERIFICARE
Anexa la avizul nr. 91369/20.07.17
ARHITECT SEF _____

PARTEA III PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Articolul 6– Prevederi specifice

- Planul Urbanistic Zonal stabileste urmatoarele reglementari, la nivelul zonelor reglementate:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde suprafata de teren delimitata de STR. BADEA CARTAN (EST), ALEEA MURELOR (EST), STR.STEFANITA VODA (SUD), ALEEA AFINEI (VEST), ALEE ACCES (NORD).

In zona propusa pentru studiu exista locuinte individuale cuplate sau insiruite, locuinte colective, sanatare, servicii, birouri, comert, alimentatie publica, agrement avand regim de inaltime P-P+11E. Constructiile din zona de studiu se afla intr-o stare foarte buna.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ZR1-ZONA LOCUINTE colective D+P+11 E

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective, 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, imprejurii.

ARTICOLUL 2 - 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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.
- orice alte utilizari care nu sunt prevazute la art. 1 si 2

ZR2- ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+5-6E

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective 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, imprejurii.
- comert, servicii, alimentatie publica.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
a art. 1 si 2
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 11360/24.07.17
ARHITECT ȘEF



24 iulie 2017

- 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.;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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.
- orice alte utilizari care nu sunt prevazute la art. 1 si 2

ZR2.1 – ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+5-6E, COMERT, SERVICII

Se va elabora Plan Urbanistic de Detaliu

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective 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;
- comert, servicii, alimentatie publica.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- 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.;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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 refolosibile si platforme de precollectare 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.

- orice alte utilizari care nu sunt prevazue la art. 1si 2

ZR3 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE P+11 E

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective, 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

- 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

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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 refolosibile si platforme de precollectare 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.

- orice alte utilizari care nu sunt prevazue la art. 1si 2

ZR4.1. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE D+P+6E ,FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII , COMERT SERVICII

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective de standard mediu si ridicat;

24 iulie 2017

- 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, imprejurii.
- comert, servicii, alimentatie publica.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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.;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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.
- orice alte utilizari care nu sunt prevazute la art. 1 si 2 anexa la avizul nr. 91360/20.07.19

ZR4.2. - ZONA LOCUINTE COLECTIVE D+P+6E, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, COMERT, SERVICII

Se va elabora Plan Urbanistic de Detaliu

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective 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, imprejurii.
- comert, servicii, alimentatie publica.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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.;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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.
- orice alte utilizari care nu sunt prevazute la art. 1 si 2

ZR5 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+7 E, COMERT, SERVICII

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

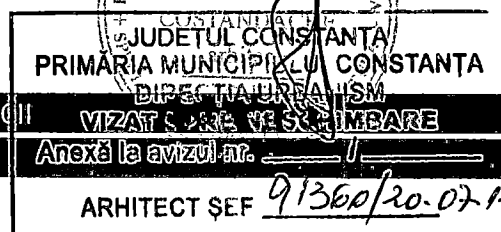
- locuinte colective, de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semiingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejuriri.
- comert, servicii, alimentatie publica.

ARTICOLUL 2: 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.
- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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.

- orice alte utilizari care nu sunt prevazute la art. 1 si 2

ZR6 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+10 E

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective, 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 piscinadescoverita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejurimi.

ARTICOLUL 2 - 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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 amenajările 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.

- orice alte utilizari care nu sunt prevazute la art. 1 si 2

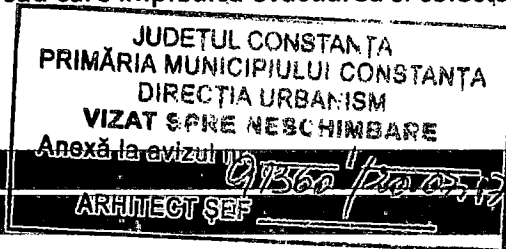
ZR7.1 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E, C

Se va elabora Plan Urbanistic de Detaliu

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si colective mici;
- 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.
- comert, servicii, alimentatie publica.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI



24. iulie 2014

- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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.
- orice alte utilizari care nu sunt prevazute la art. 1 si 2

ZR8 - ZONA SANATATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sanatate si functiuni complementare, cabinete medicale, birouri
- amenajari aferente functiunilor medicale : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, constructii pentru echiparea tehnica, imprejurimi

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este permis, numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) 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.
- orice alte utilizari care nu sunt prevazute la art. 1 si 2

24. Iulie 2017

ZR9 - ZONA LOCUINTE zona locuinte colective P+10E.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective, 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, constructii pentru echiparea tehnica, imprejuriri.

ARTICOLUL 2 - 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

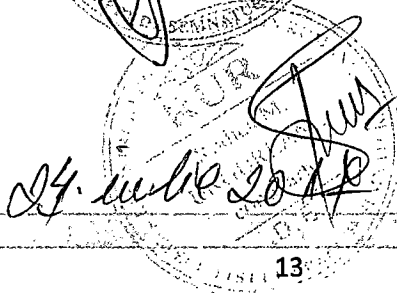
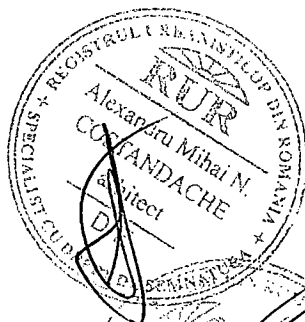
- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari: activitati comerciale de mare-ampluare 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 curgerea si colectarea acestora.
- orice alte utilizari care nu sunt prevazute la art. 1 si 2

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 99360/20.07.12

SECȚIUNEA II: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim admis pentru fiecare zona reglementată calculat de la cota trotuarului amenajat la cornisa/atic

ZR1: D+P+11 E (42m)
ZR2: P+ 6 E (24m)
ZR2.2: P+ 6 E (24m)
ZR3: P+11 E (42m)
ZR4.1: D+P + 6 E (27m)
ZR4.2: D+P + 6 E (27m)
ZR5: P + 7 E (28m)
ZR6: P + 10 E (35m)
ZR7.1: P + 2 E (12m)



ZR8: P + 4 E (20m)

ZR9: P + 10E (35m)

- 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, cu conditia incadrarii în C.U.T.

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

-Se admite depasirea inaltimii maxime numai pentru executia unui etaj tehnic cu urmatoarele conditionari : inaltime maxima 3 metri, retragere minima de la aliniament 3 metri , suprafata construita maxim 30% din suprafata construita a nivelului peste care se executa.

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 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 nu este normat, el va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCIMBARE
Anexa la avizul nr. 9136 din 20.07.17
ARHITECT ȘEF _____

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 1- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

ZR1

POT maxim mentinut=70%

ZR2

POT maxim mentinut=70%

ZR2.1

POT maxim propus = 60%

ZR3

POT maxim mentinut=50%

ZR4.1

POT maxim propus=60%

ZR4.2

POT maxim propus=60%

ZR5

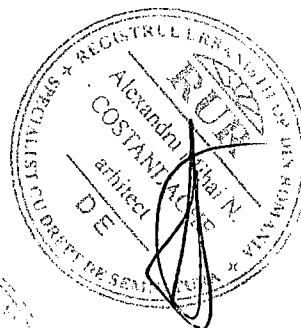
POT maxim mentinut=70%

ZR6

POT maxim mentinut=65%

ZR7.1

POT maxim propus=40%



14. iulie 2017

ZR8

POT maxim mentinut=50%

ZR9

POT maxim mentinut=50%

Teren ce a generat PUZ(S=1000 mp) Aleea Murelor, lot 1A

POT propus =60%

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.

ARTICOLUL 2 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

ZR1

CUT maxim mentinut =9,15

ZR2

CUT maxim mentinut=4,5

ZR2.1

CUT maxim mpropus =3,6

ZR3

CUT maxim mentinut=5,72

ZR4.1

CUT maxim mentinut = 3,6

ZR4.2

CUT maxim mentinut = 3,6

ZR5

CUTmaxim mentinut=5,9

ZR6

CUT maxim mentinut =4,76

ZR7.1

CUT maxim mentinut =1,2

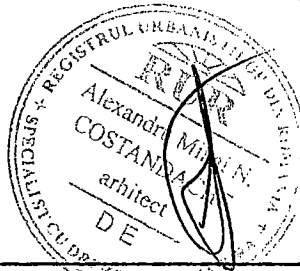
ZR8

CUTmaxim mentinut=1.57

ZR9

CUT maxim propus=1.8

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 913601/20.07.17
ARHITECT ȘEF _____



Teren ce a generat PUZ(S=1000mp) Aleea Murelor, lot 1A : CUT propus =3,6

24.10.2017

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

Indicatorii urbanistici stabiliți la nivelul UTR-urilor se aplica pana la nivel de parcela.

UTR-uri la care se mentin reglementarile conform HCL 34/2015 : ZR1, ZR2, ZR3, ZR5, ZR6, ZR8, ZR9 si HCL 548/2004; HCL 247/2004 constructii executate (vezi anexa tabel autorizatii de construire)

UTR_uri propuse la reglementare ZR21; ZR4.1; ZR4.2, ZR7.1

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 91369/20.07.17

PARTEA IV

ARHITECT ȘEF

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 4 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

Articolul 7 – Parcelarea

- (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 urbanismului cu modificarile si completarile aduse de Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008, Legea 345/2008, OUG nr.7/2011, Legea 190/2013.

Articolul 8 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

- Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.
- Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de

24 iulie 2017

utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicatorii urbanistici se face conform legii.

- Conform prevederilor legii nr.190/2013 privind aprobarea OUG nr.7/2011 pentru modificarea si completarea legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin PUG, este conditionata de depasirea CUT aprobata prin PUG cu cel mult 20%, o singura data.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 913601/20.07.17
ARHITECT SEE

Articolul 9 – Aspectul exterior al cladirilor

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- 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.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise, de tip imitatii butaforii.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- anexele gospodaresti vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu cladirea principala;

Articolul 10 - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri in functie de dimensiuni si de functiune.

RUR
Modificat
URBANISM
24 iulie 2017

Alexandru Nicolai N.
COSTANDACHE
arhitect
DE

Articolul 11 - Realizarea de retele edilitare

- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.
- Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.
- Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - a) in cazul amplasarii pe o cladire de locuinte colective, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul asociatiei de proprietari,
 - b) in alte cazuri, daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul proprietarilor acestora,
 - c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism.
- Se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau satelit
- La cladirile dispuse pe aliniament va fi asigurata racordarea la canalizarea pluviala se realizeaza pe sub trotuar

Articolul 12- Condiții de echipare edilitara

- toate cladirile vor fi racordate la retele 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- Amplasarea fata de aliniament

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament cu respectarea aliniamentului mentionat in planul de Reglementari Urbanistice U04
- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.
- Este interzisă 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

- Retragerea 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
- Nu se admit console, balcoane sau bowidouri catre domeniul public
- Nu se admite depasirea limitei edificabilului cu console, balcoane sau bowidouri
- Se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei.

Articolul 14 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu distantele minime obligatorii conform planului de Reglementari Urbanistice (U04). Se va respecta limita edificabilului pentru fiecare parcela în parte .
- in cazul parcelelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept aliniamente, 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 /1995, OMS 119/2014 etc.).

Articolul 15- Amplasarea in interiorul parcelei

Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele

- 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 aceeasi parcela va fi de minim 1/2 din înălțimea clădirii celei mai inalte și cu respectarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 119/2014 etc.),

Articolul 16 - Spatii verzi

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare, HGR 525/1996; HCJ nr. 153/2013
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale si a HCL-urilor in vigoare la data autorizarii, din care 20% amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil.

Articolul 17 - Spatii publice

- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public, cat si pe proprietăți private sau pe fatadele / calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului Local aprobat de Primaria Mun. Constanta.

Articolul 18– Imprejmuiri

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejururilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).
- Portile imprejuruirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Aspectul arhitectural al imprejuruirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
- Inaltimea maxima a imprejuruirilor va fi de 1,8 metri.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejuruirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominat de imprejuruire al zonei respectand aceleasi exigente ca și aspectul exterior al cladirii.

Articolul 19 - Accese carosabile

- 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.
- Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr.2 a Regulamentul General de Urbanism/ HGR 525/1996; HCL nr. 113/2017 (parcaje)

Articolul 20 -Stationarea autovehiculelor/ parcaje

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii conform HCL nr. 113/2017 (parcaje)

Articolul 21 - Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de infrastructura este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile 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.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 22- Orientarea fata de punctele cardinale

- Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a Regulamentul General de Urbanism.

Intocmit
c.arh-urb Rodica Ungureanu

coordonator urbanism
arh-urb Alexandru Costandache