



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind detalierea Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 121/2011 - reactualizare PUZ Palazu Mare III

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. 94648/25.07.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și referatul Direcției urbanism nr. 94644/25.07.2017.

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;

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 detalierea Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 121/2011 - reactualizare PUZ Palazu Mare III, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Celelalte prevederi ale HCL nr. 121/2011 rămân neschimbate.

Art. 3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism 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 și administrației publice și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, - împotrivă, - abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

IRINELA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANTA

NR. 258 / 31.07. 2017

LIMITE

- LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV

DRUMUL NATIONAL DN2A - E60

- ZONIFICARE FUNZIONALE

 ZONA RESIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

- DEUTEROSTOMIA

 ZONA MIXTA - ÎNȘTĂȚĂ, SERVICII, COMERT,
SPĂȚII VERZI AMENAJATE

- _____

P.U.Z
CAMPUS UNIVERSITAR

4

ANNALS

R.

2

A 7

DATE

2

200



AN URBANISTIC ZONAL ZU MARE	Sura project P.U.2
	aprobata stamp.

of Marion	
A. Division	

NICOLAE IRINELA

Done

Nr/ UTR	Zona functionale	P.O.T	C.U.T	Rhmax admis	Suprafata
UTR7 ZL1+ZL2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDI	50%	2	P+4 (16m)	86,1ha
UTR8	ZONA PROPUSIA SPRE CONVERSIIE FUNCTIONALA	50%	2	P+3 (13m)	13,9ha
UTR9 ZHC	ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRU CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, (unitati de invatamant, sanatate, comert), ACTIVITATI SPORTIVE, AGRIEMENT, LOJISIT, SPATII VERZI AMENAJATE SI LOCUINTE	50%	2	P+4 (16m) Posibil acordat pe inaltime P+9 (30m)	16,1ha
UTR10 ZV	ZONA DESTINATA PARCULOR, SPATIORI VERZI AMENAJATE SI PERDELE DE PROTECTIE	10%	0,5	P+1 (7m)	10,5ha
UTR11 ZL+ZSL+ ZSA+ZV	ZONA DESTINATA AMENAJARILOR SPECIFICE MAJULOR LACUILI SUTRISTICI, DEMARCAROR, CLUBURI NAUTICE, AGRIEMENT, LOJISIT, LOCUINTE DE VACANTA, SPORT, AGRIEMENT, DISTRACTIE,LOJISIT,TURISM BALEINAR + SPATII VERZI AMENAJATE	45%	1,5	P+2-3 (13m)	37,0ha

Nr/ UTR	Zona functionale	P.O.T	C.U.T	Rhmax admis	Suprafata
UTR7 ZL1+ZL2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDI	50%	2	P+4 (16m)	86,1ha
UTR8	ZONA PROPUSIA SPRE CONVERSIIE FUNCTIONALA	50%	2	P+3 (13m)	13,9ha
UTR9 ZHC	ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRU CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, (unitati de invatamant, sanatate, comert), ACTIVITATI SPORTIVE, AGRIEMENT, LOJISIT, SPATII VERZI AMENAJATE SI LOCUINTE	50%	2	P+4 (16m) Posibil acordat pe inaltime P+9 (30m)	16,1ha
UTR10 ZV	ZONA DESTINATA PARCULOR, SPATIORI VERZI AMENAJATE SI PERDELE DE PROTECTIE	10%	0,5	P+1 (7m)	10,5ha
UTR11 ZL+ZSL+ ZSA+ZV	ZONA DESTINATA AMENAJARILOR SPECIFICE MAJULOR LACUILI SUTRISTICI, DEMARCAROR, CLUBURI NAUTICE, AGRIEMENT, LOJISIT, LOCUINTE DE VACANTA, SPORT, AGRIEMENT, DISTRACTIE,LOJISIT,TURISM BALEINAR + SPATII VERZI AMENAJATE	45%	1,5	P+2-3 (13m)	37,0ha

1

**ANEXA LA
HCLM NR. 258/2011**

Detaliere regulament local de urbanism aferent documentatiei de urbanism
P.U.Z.¹ "Palazu Mare", aprobat cu H.C.L.² 121/2011

A. Introducere

In contextual dezvoltarii a parti din teritoriul intravilanului municipiului Constanta, pe baza documentatiilor de urbanism, in conformitate cu legea 350/2001 (privin amenajarea teritoriului si urbanismului) la nivelul Biroului de strategii urbane, din cadrul Directiei de urbanism (primaria municipiului Constanta) s-a identificat, din parctica profesionala si atributiile acestei directii, necesitatea detalierii a anumitor articole prevazute in Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. "Palazu Mare", aprobat cu H.C.L. nr. 121/2011.

Aceasta activitate de detalieri s-a elaborat cu respectarea legii 350/2001 si H.G.³ 525/1996 in ceea ce priveste abordarea programatica si directoare pe care documentatiile de urbanism le detin odata cu aprobarea acestora la nivelul Consiliului local al municipiului Constanta.

B. Aspecte generale

Cadrul legal privind amenajarea teritoriului si urbanismului stabileste, in termini legali, in functie de gradul de complexitate si detalieri, functia fiecarei documentatii de urbanism, la nivelul teritoriului. Astfel la nivelul intravilanului municipiului Constanta documentatiile de urbanism, aprobate prin hotarare a Consiliului Local al municipiului Constanta, sunt (in ordine cronologica si rang, conform Sectiunea a III-a din legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismului):

1. Documentatia de urbanism P.U.G.⁴ (plan urbanistic general);
2. Documentatia de urbanism P.U.Z. (planul urbanistic zonal);
3. Documentatia de urbanism P.U.D.⁵ (plan urbanistic de detaliu).

In baza celor mentionate mai sus:

1. la nivelul intravilanului municipiului Constanta este aprobat cu H.C.L. nr. 653/1999 (prelungit cu H.C.L. 327/2015) documentatia de urbanism P.U.G. care "are atît caracter director şi strategic, cât şi caracter de

PREŞEDINTE SEDINŢĂ,

- NICOLAE*
-
- ¹ P.U.Z. - plan urbanistic zonal
² H.C.L. - hotarare de consiliu local
³ H.G. - hotarare de guvern
⁴ P.U.G. - plan urbanistic general
⁵ P.U.D. - plan urbanistic de detaliu

reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”- legea 350/2001, art. 46, alin (1).

2. In functie de gradul de detalieri fata de P.U.G. (care reglementeaza teritoriul intravilanului municipiului Constanta) in functie de caracter si caracteristica se elaboreaza pentru anumite "parti" din teritoriul intravilanului, documentatii de urbanism de rang inferior P.U.G.- ului (initiate de catre personae fizice/juridice sau de catre administratia locala, conform legii in vigoare). Astfel in 2011 s-a aprobat P.U.Z. "Palazu Mare" care propune reglementari noi si zonificari functionale in functie de directiile de dezvoltare spatiaa a orasului, la acea data respectiv in functie de tendintele de dezvoltare economica la nivelul municipiului Constanta. Aceasta documentatie de urbanism si-a produs efecte vizibile in teritoriu astfel ca in anul 2017, Biroul de Strategii urbane, din cadrul Directiei de urbanism (primaria municipiului Constanta), propune, prin prezenta, o detalieri a Regulamentului local de urbanism aferent acestei documentatii de urbanism si anume detalieria articolelor 5, 6 si 7. Aceasta detalieri se va aplica si la nivel de documentatii de urbanism (aprobrate prin hotarari de consiliu local, ulterior anului 2011) de rang inferior P.U.Z., aprobate pentru parcelele din cadrul limitei studiate prin documentatia de urbanism P.U.Z. "Palazu Mare" (aprobat cu H.C.L. nr. 121/2011).

C. Aspecte specifice

P.U.Z. "Palazu Mare" (aprobat cu H.C.L. nr. 121/2011), propune reglementari urbanistice pentru 11 unitati teritoriale de referinta (U.T.R.⁶). Detalieria de mai jos se va aplica fiecarui U.T.R. astfel:

Pentru toate U.T.R. - urile	
Generalitati	
Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliiere)
Fara text	- Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism, anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal, se vor aplica reglementarile prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acesteia, documentatiile de urbanism anterior aprobate isi pierd valabilitatea. - Aliniamentul este definit ca linia de separare intre

⁶ U.T.R. – unitate teritoriala de referinta

- domeniul public si proprietatea privata.
- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in constructie.
 - Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament astfel:
 - o frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este uniforma, toate fiind amplasate in acelasi plan de proiectie (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate in acelasi plan de proiectie);
 - o frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiectie diferite (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una fata de cealalta in raport cu planul de proiectie).
 - Se admite mansardarea clădirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T.⁷ maxim reglementat pentru zona respectiva.
 - Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depasi inaltimea

⁷ C.U.T. – coeficientul de utilizare a terenului

imprejmuirii. - Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii: - o pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic; - o inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent. - Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise: - o inaltimea maxima se calculeaza astfel: demisol 1,5 0metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa; - o pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimea parterului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit); - o se permite realizarea de subsol sau demisol; - o numărul de subsoluri nu se normează; - o realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus. - Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte constructii de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.	
--	--

[Signature]

	- Pentru terenurile amplasate la est de DN2a, in U.T.R. 2a si U.T.R. 2b, datorita arhitecturii vernacular (ce este expresia culturii unei comunitati, este creatia timpului, continand memoria locului, o arhitectura libera, bogata, servind utilizatorului, fata de anonimul produselor industriale de masa care creaza normalitate si intelegere, refuzand facilitatea originalitatii cu orice pret) si pentru functiunea de locuire individuala, retragerile fata de limitele laterale si posterioare a constructii vor fi conform art. 6.10 aferent U.T.R. 2. - Subsolurile vor avea suprafata maxima de 75 % din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal. - Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul carea se va inscrie noua constructie. - Calcan vizibil din domeniu public – fatada opaca (care nu are prevazuta goluri de ferestre, usi, balcoane si logii) care trebuie mascata sau integrate in ansamblu constructiei astfel incat de pe domeniu public, la nivel de pieton, acesta fatada sa nu fie vizibila.
--	---

Pentru toate U.T.R. - urile	
Art. 3 – Utilizari interzise	
Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
	Se introduce, suplimentar, urmatoarea fraza: - Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la art. 1 si 2.

	- In U.T.R. 1 functiunea de locuire individuala este interzisa.
--	---

Pentru toate U.T.R. - urile	
Art. 11 – Aspectul exterior al cladirilor	
Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliiere)
	Se introduce, suplimentar, urmatoarea fraza: - Constructiile noi nu vor crea calcanе vizibile din domeniu public.

U.T.R. 1, U.T.R. 6 SI U.T.R. 8	
ART 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	
Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliiere)
5.1 Serviciile publice se vor retrage de la aliniament minimum 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente.	5.1 Cladirile se vor amplasa, in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minimum 5 metri. 5.2 Cladirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2a in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente.
5.3 Cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20 metri.	5.3 Cladirile care alcatuiesc fronturi continui (regim insiruit) vor avea o adancime maxima de 20 metri fata de aliniament/aliniere. 5.4 Cladirile, care alcatuiesc regim insiruit de amplasare pe pacela, frontul continuu nu va depasi lungimea de 30 metri.
5.5 Serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta intre aliniamente.	5.5 Cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa/atic nu depaseste distanta dintre cladiri, raportata la

[Signature]

U.T.R. 1, U.T.R. 6 SI U.T.R. 8**ART 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
5.6 Daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distant dintre aliniamente, cladiria se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distant dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4m, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcanne de pe parcelele alaturate. Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime, a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.	5.8 Daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distant dintre aliniamente, cladiria se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distant dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4 metri, cu conditia sa nu fie lasate vizibile, din domeniu public, calcanne de pe parcelele alaturate. Fac exceptie parcelele de colt, amplasate la intersectia arterelor de importanta zonala si locale (a caror prospect stradal este minimum 10 metri) conform figura nr. 1.

U.T.R. 1, U.T.R. 6 SI U.T.R. 8**ART 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
6.1 Cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat	6.1 Cladirile se vor amplasa in regim izolat, cuplat sau insiruit conform tabelului nr. 1, continuu sau discontinuu si a normelor existente.
6.2 Cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcannele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanta de max. 20 m fata de aliniament	6.2 Cladirilor, amplasate in regim insiruit sau cuplat, se vor alipi de calcannele cladirilor invecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor fara a crea calcanne vizibile din domeniu public, conform figura 2.
6.3 In cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu	6.3.1 In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage, fata de limitele de proprietate, cu o

U.T.R. 1, U.T.R. 6 SI U.T.R. 8

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

Reglementare actuala	
o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructie retrasa de la limita lateral a parcelei si avand pe fatada lateral ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita lateral opusa se va retrage obligatoriu cu o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de 5 metri	
Reglementare propusa (detaliere)	
distanta egala cu 1/3 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 metri. 6.3.2 In cazul amplasarii in regim cuplat cladirile se vor amplasa pe una din limitele laterale si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala, cu o distanta egala cu 1/3 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 metri. 6.3.3 In cazul amplasarii in regim insiruit cladirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate, se vor alipi la calcanele constructiilor invecinate, amplasate pe limitele de proprietate si nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.	
6.4 Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 metri.	6.4 Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 metri.
6.5 Fara text	6.5 In cazul parcelelor de colt, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr. 5.
6.6 Fara text	6.6 In cazul parcelelor cu forma neregulata (de exemplu: figura nr. 4) retragerile fata de limitele laterale si posterioare se vor reglementa printr-o documentatie de urbanism P.U.D.

U.T.R. 1, U.T.R. 6 SI U.T.R. 8

ART 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
-----------------------------	---

7.1	Cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele	7.1	Cladirile se vor amplasa, una fata de cealalta, pe aceeasi parcela la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic, a celei mai inalte cladiri.
7.2	Distanta se poate reduce la jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 6,0 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.	7.2	In cazul in care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanta dintre cladiri poate fi mai mica decat jumătatea din inaltimea celei mai inalte, pina la minim 6 metri.

U.T.R. 1,			
ART 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR			
Reglementare actuala		Reglementare propusa (detaliere)	
10.1	Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4 m continuat cu tangenta sa la 45 grade. In functie de numarul de niveluri conventionale, inaltimea maxima admisa va fi de: - o 13m pentru P+3E - o 16m pentru P-4E - o 19m pentru P+5E - o 22m pentru P+6E - o 25m pentru P+7E - o 27m pentru P+8E - o 30m pentru P+9E - o 33m pentru P+10E - o 36m pentru P+11E - o 39m pentru P+12E - o 42m pentru P+13E - o 45m pentru P+14E Pentru cladirile de tip accent foarte inalte (peste	10.1	Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre constructii. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.
		10.2	In functie de numarul de niveluri conventionale, retragerile fata de limitele de proprietate, indicatori urbanistic si distanta dintre constructii, inaltimea maxima, la atic/cornisa, admisa va fi de P+14E, respectiv $H_{\max} = 45$ metri iar regimul minim de inaltime este P+3E, respectiv $H_{\max} = 17$ metri.
		10.3	Zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi la intersecțiile majore a tramei stradale cu DN2A sau strada Madrid, in baza unei documentatii de urbanism P.U.D.

U.T.R. 1,	
ART 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR	
Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
P+14E) se va prezenta justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se cont de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie. Zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi de regula la intersectiile majore ale DN2A si in zona situata la nord/vest de incinta Caragea Dermeni. Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m. In conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.	

U.T.R. 2, U.T.R. 5, U.T.R. 7 si U.T.R. 9	
ART 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	
Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
5.1 Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.	5.1 Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.
5.2 UTR 2A - Cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza	5.2 U.T.R. 2A - Cladirile se dispun pe aliniament sau retrase de la aliniament conform tipologiei predominante a frontului stradal fara a lasa sau crea calcanе vizibile din domeniu public.
5.3 UTR 2B - Cladirile se dispun: - retrase la 5 metri fata de aliniament in cazul locuintelor insiruite; - retrase la 3 metri fata de aliniament in cazul locuintelor individuale sau cuplate.	5.3 U.T.R. 2B - Cladirile se dispun: - retrase la 5 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim insiruit; - retrase la 3 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat.

U.T.R. 2, U.T.R. 5, U.T.R. 7 si U.T.R. 9**ART 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Reglementare actuala		Reglementare propusa (detaliere)
5.4 In fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor. In UTR 2B este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare ,cu acces de pe limita de proprietate spre strada	5.4	In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere (linia de retragere a cladirilor fata de aliniament) nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pietonale sau carosabile. In U.T.R. 2B este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare, cu inaltimea maxima de 3 metri la atic/cornisa, cu limitare la un acces de latime maxima de 6 metri sau maximum doua accese cu latimea de 3,50 metri, la domeniu public fara afectarea trotuarului din domeniu public.
5.5 Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 m intre cota trotuarului si intradosul consolei	5.5	Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor, existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele laterale si limita posterioara fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.
5.6 Balcoanele, bow-windowurile si cornisele pot depasi cu max. 1,20 m aliniera spre strada.	5.6	Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metru alinierea spre strada in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.
5.7 Amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la	5.7	Subsolurile vor avea suprafata maxima de 75 % din suprafata terenului, pentru asigurarea de

U.T.R. 2, U.T.R. 5, U.T.R. 7 si U.T.R. 9**ART 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
limita spre domeniul public, cu conditia asigurarii unei suprafete de min. 25% din suprafata parcelei cu un strat de pamant vegetal cu grosimea de min. 2,0 m	spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.

U.T.R. 2, U.T.R. 5 SI U.T.R. 7 UTR 9**ART 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
6.1 Cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max. 15m fata de aliniament	6.1 Cladirilor, amplasate in regim insiruit, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinare, fara a crea calcani vizibile din domeniu public.
6.2 Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separare fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.	6.2 Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separare fata de o cladire cu functiune publica dispusa in regim izolat.
6.3 In cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0 m	6.3 In cazul cladirilor amplasate in regim insiruit, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase fata de limitele laterale de proprietate cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.
6.4 Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii: - parcela alaturata este libera de constructii;	6.4 Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale de proprietate si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala, cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

U.T.R. 2, U.T.R. 5 SI U.T.R. 7 UTR 9

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

Reglementare actuala		Reglementare propusa (detaliere)
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceeaasi atentie si cu aceleasi material de finisaj ca si celelalte fatade.		
6.5	Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distant de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,0 m. In cazul in care parcela se invecineaza spre ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirile se va realiza in regim izolat	6.5 Cladirile, amplasate in regim cuplat, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinare, fara a crea calcane vizibile din domeniu public.
6.6	Cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea cornisei, dar nu mai puțin de 3,0 m	6.6 In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage, fata de limitele de proprietate, cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai puțin de 3 metri.
6.7	Fara text	6.7 Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai puțin de 3 metri.
6.8	Fara text	6.8 In cazul parcelelor de colt, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr. 5.
6.9	Fara text	6.9 In cazul parcelelor cu forma neregulata (de exemplu: figura nr. 4) retragerile fata de limitele laterale si posterioare se vor reglementa printr-o documentatie de urbanism P.U.D.
6.10	Fara text	6.10 Pentru terenurile amplasate la est de DN2a, in U.T.R. 2a si U.T.R. 2b si pentru functiunea de locuire individuala, retragerile fata de limitele

ANEXA LA
HCLM NR. 258/2014

U.T.R. 2, U.T.R. 5 SI U.T.R. 7 UTR 9**ART 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
6.11	laterale si posterioare a constructii vor fi conform cod civil si normelor specifice de insorire, sanitare, etc. Pentru celelalte functiuni admise sau admise cu conditionari din U.T.R. 2a si U.T.R. 2b se aplica retragerile prevazute la art. 6.1-6.9. 6.11 Pentru terenurile amplasate la sud de strada Milano, in U.T.R. 7, retragerile fata de limitele laterale si posterioare a constructiilor vor fi: - Retragera fata de limitele laterale, in cazul in care fatada este opaca sau are ferestre mate fixe va fi de minimum 1,5 metri; - Retragera fata de limitele laterale si posterioare in cazul in care fatada are ferestre mobile va fi de minimum 2,5 metri. - Retragera fata de limita posterioara va fi de minimum 5 metri.

U.T.R. 2, U.T.R. 5, U.T.R. 7 si UTR 9**ART 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Reglementare actuala	Reglementare propusa (detaliere)
7.1 Distanța minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fatadele cu camera locuibile. Pentru fronturi opuse care nu au camera locuibilă, distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4,0 m	7.1 Cladirile se vor amplasa, una fata de cealalta, pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la cornișă/atic, a celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 4 metri numai în cazul în care fatadele prezintă ferestre ale spațiilor interioare (exemplu: anexe, depozitari, chichinete, bucatării, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scării, etc.) pentru care nu este necesară lumina naturală.

ANEXA LA
HCLM NR. 258/2014

U.T.R. 2, U.T.R. 5, U.T.R. 7 si U.T.R. 9

ART 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Reglementare actuala

Reglementare propusa (detaliere)

Pentru terenurile amplasate la sud de strada Milano, in U.T.R. 7, datorita necesitatii configurarii spatial-volumterice si amplasarii acestor terenuri in vecinatatea zonei de protectie RAJA (U.T.R. 3) se introduce, suplimentar, urmatoarea fraza:

- o Constructiile vor avea inaltimea maxima de P+2E, respectiv $H_{\max} = 13$ metri.

Anexa nr. 1 (la Detaliere regulament local de urbanism aferent documentatiei de urbanism P.U.Z. "Palazu Mare", aprobat cu H.C.L. 121/2011)

Tabelul nr. 1 – Caracteristicile pazelelor si modul de amplasare a constructiilor in functie de deschiderea la strada (dimensiunea aliniamentului)

regimul de construire	Front (metri liniari) - dimensiuni minime
regim de construire insiruit	≤ 8
regim de construire cuplat	8 - 12
regim de construire izolat	$12 \geq$
parcela de colt	regimul de construire va fi dictat de frontul la strada de rang superior

Nota:

1. pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16. din prezentul regulament.
2. In situatia in care nu se poate construi in regim cuplat se poate construi in regim insiruit;
3. In situatia in care nu se poate construi in regim izolat se poate construi in regim cuplat sau insiruit.

PRESEDINTE SEDINTA,

NICOLAE IRIMIELA

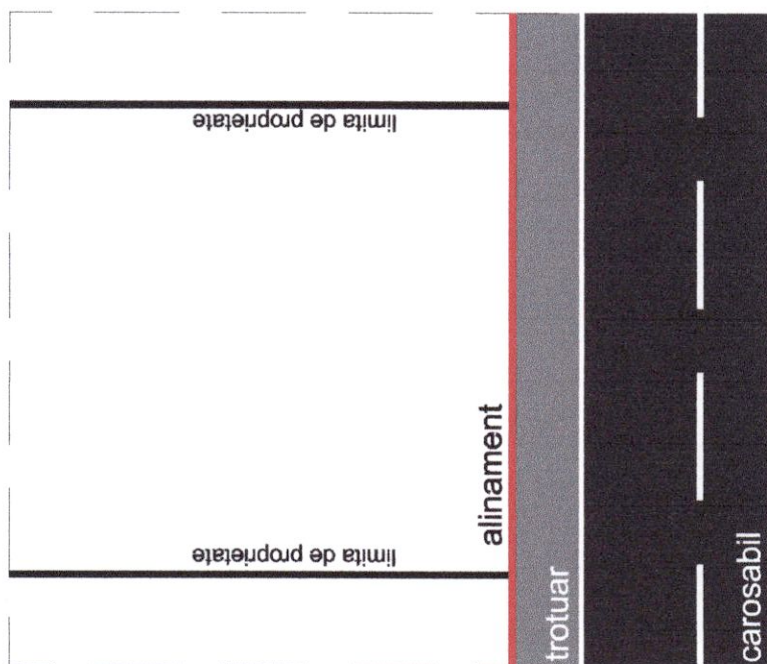
CONTRASEMNEAZA

SECRETAR,

MARCELA ENACHE

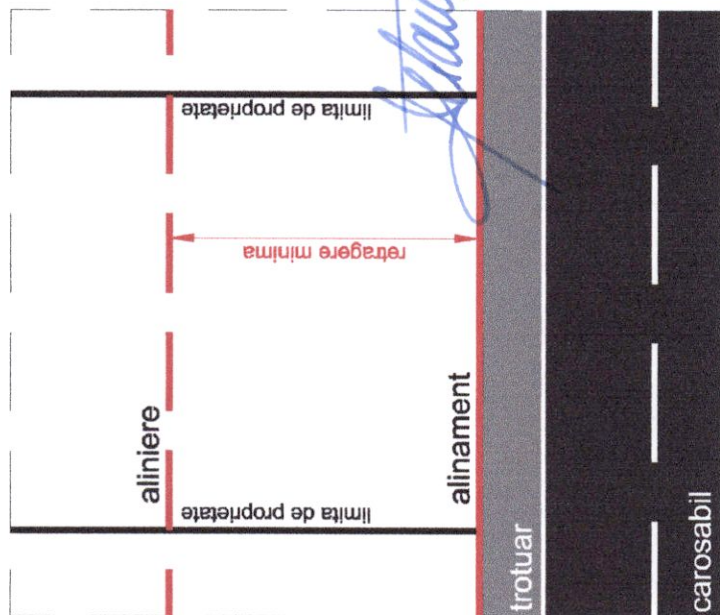
ANEXA LA
HCLM NR. 258/2014

Figura nr. 1 – reprezentare grafica aliniament



plan de situatie

Figura nr. 1 – retragere fata de aliniament



plan de situatie

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE IRINELA

Figura nr. 1 – retragere fata de aliniament



secțiune longitudinală

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

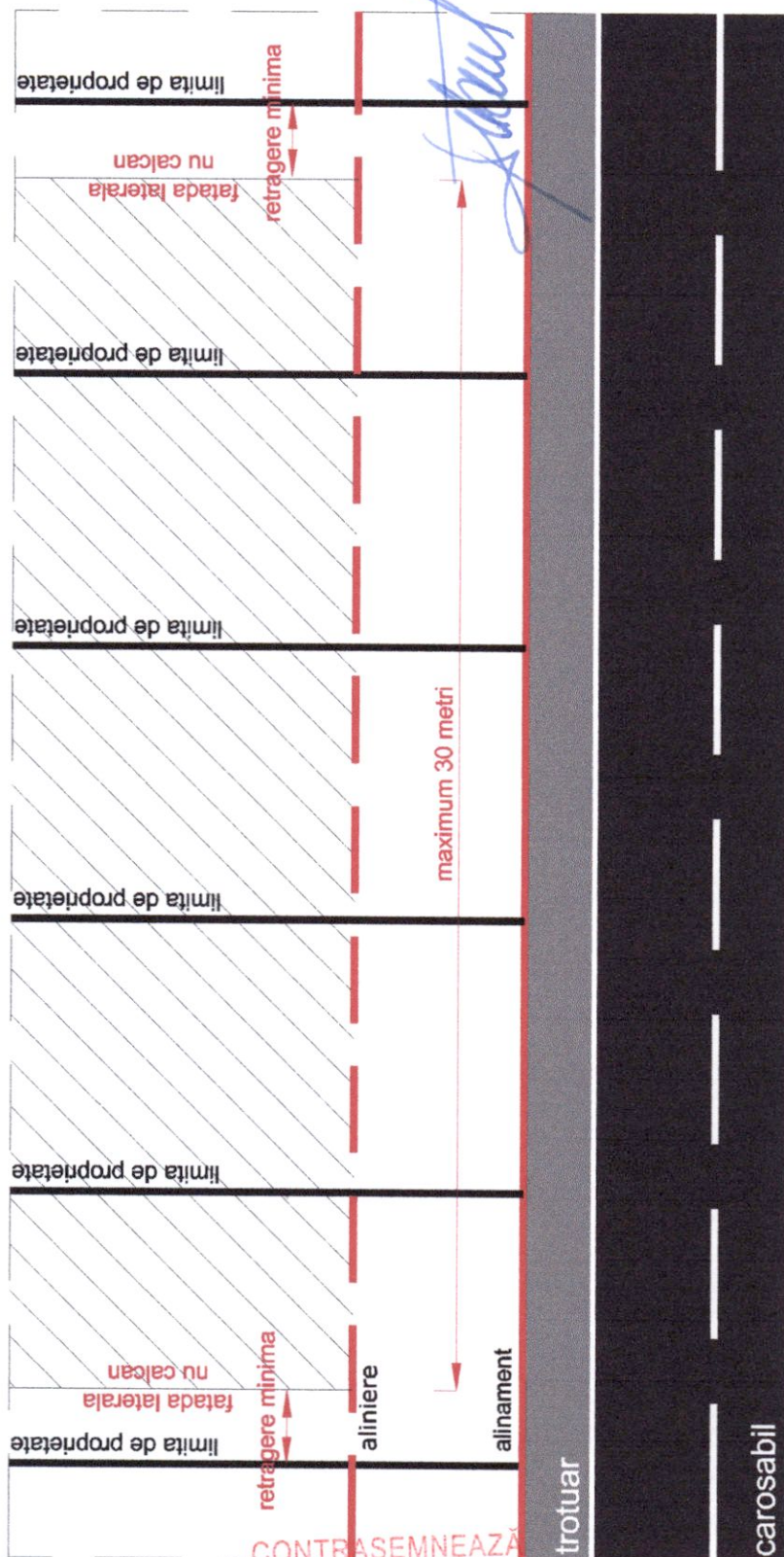
[Signature]

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE IRINELA

[Signature]

Figura nr. 2 – reprezentare grafica amplasare regim de construire insiruit, cuplat sau izolat



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

plan de situatie – regim insiruit

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA

ANEXA LA
HCLM NR. 258/2014

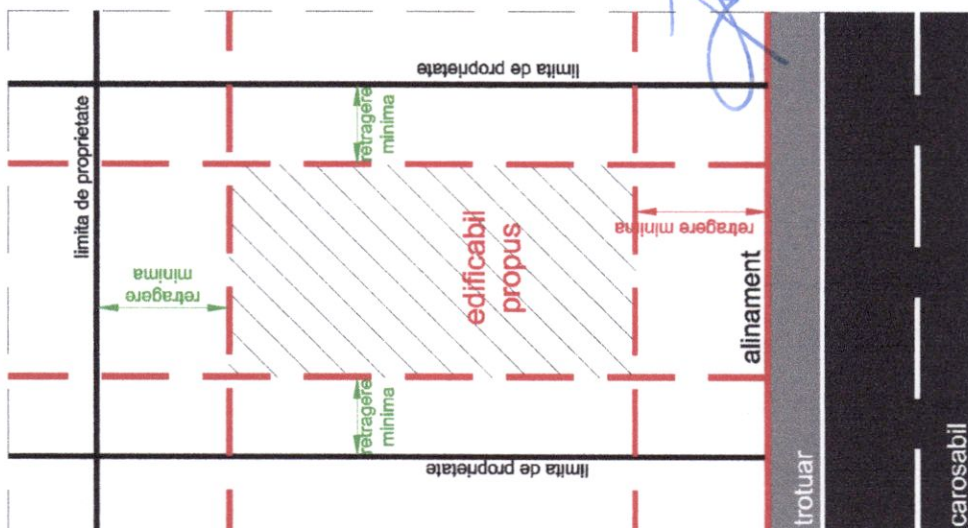
15



plan de situatie - regim cuplat

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA



plan de situatie - regim izolat

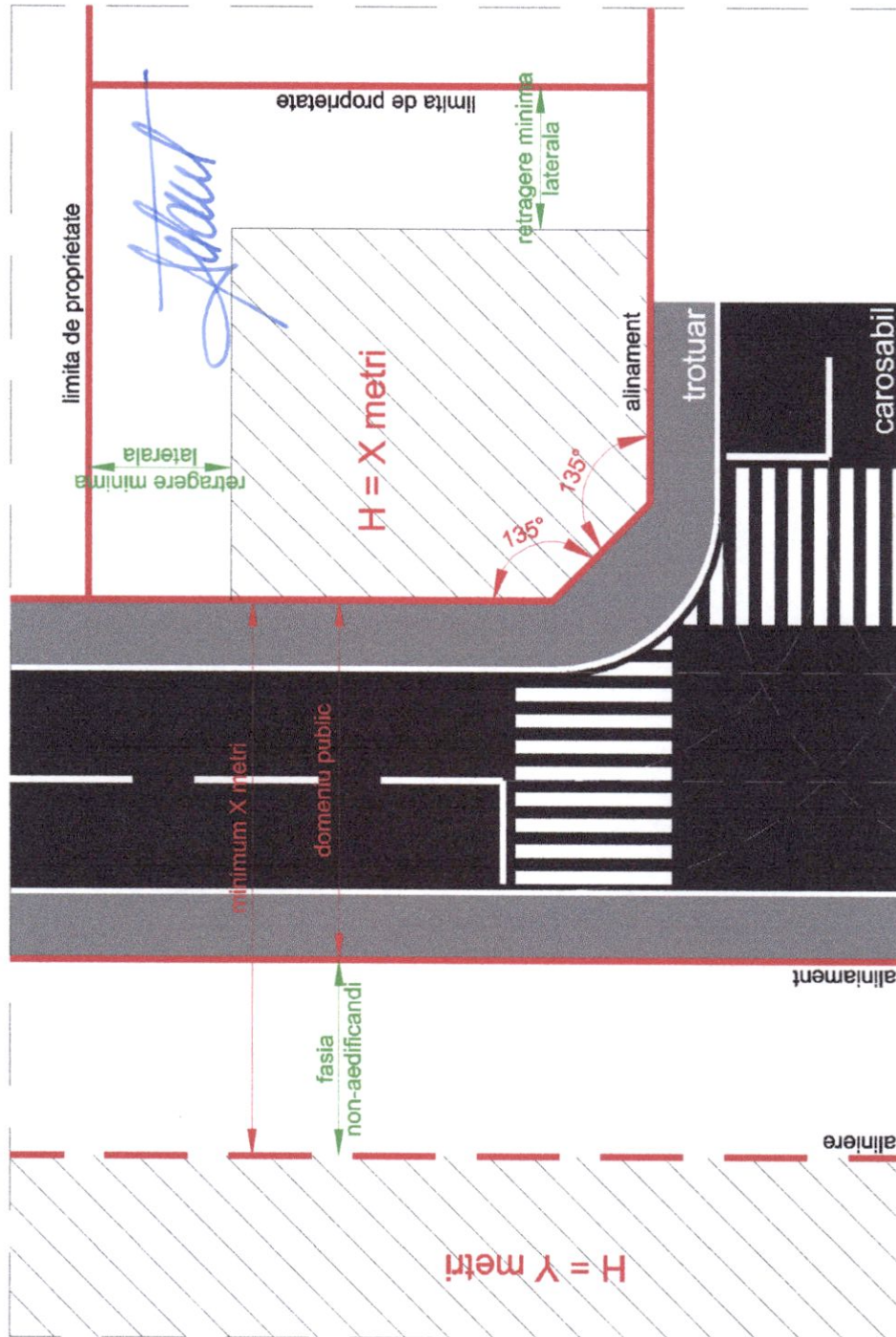
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

[Signature]

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA

[Signature]

Figura nr. 3 – reprezentare grafica amplasare fata de limitele laterale pentru o parcela de colt



plan de situatie – amplasarea constructiei pentru o parcela de colt

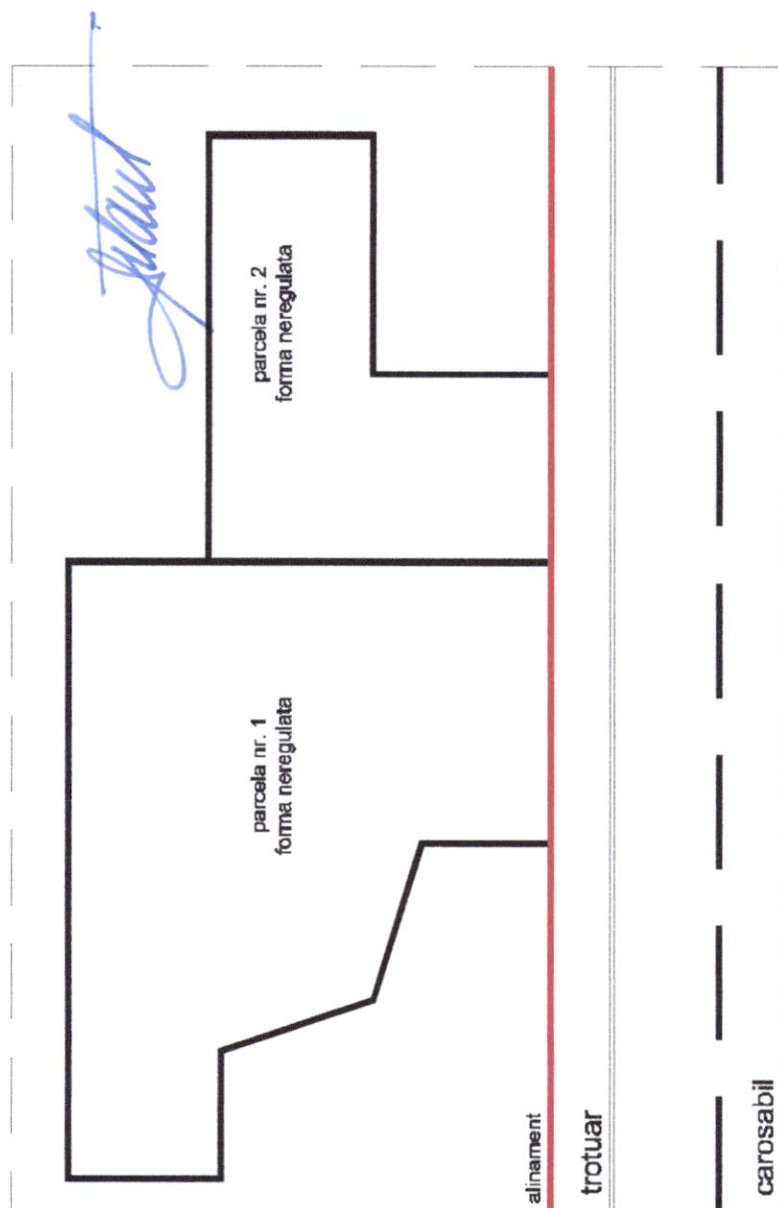
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

[Signature]

PRESEDINTE SEDINTĂ,

NICOLAE IRIEIA
[Signature]

Figura nr. 4 – reprezentare grafica a tipurilor de parcele neregulate pentru care este necesara elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism P.U.D.



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

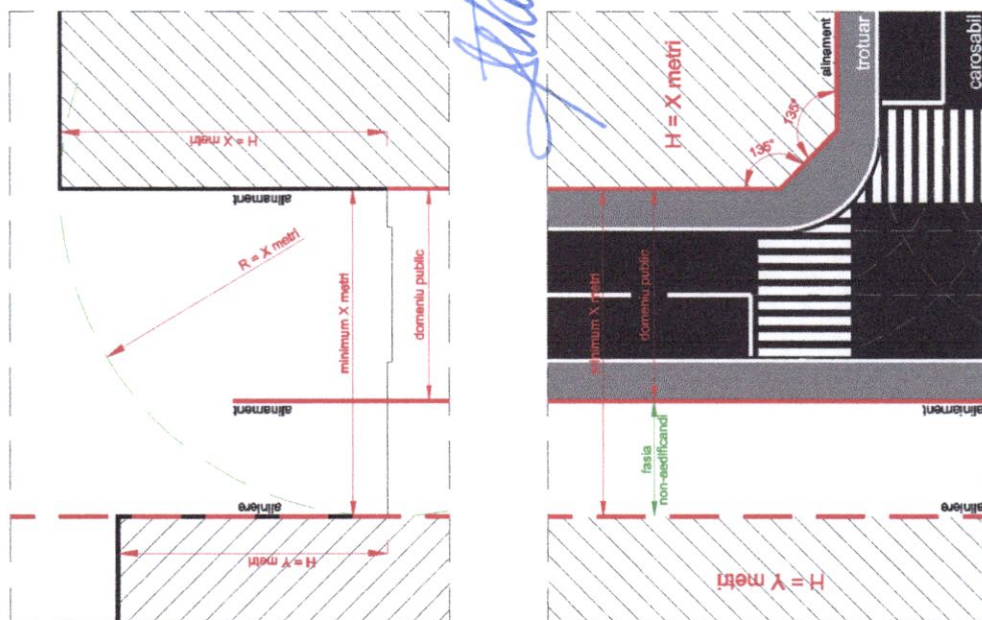
[Signature]

PRESEDINTE SEDINTĂ,

NICOLAE IRINELA

ANEXA LA
HCLM NR. 258/2014

Figura nr. 5 – reprezentare grafica amplasare constructiilor pentru o parcela de colt



plan de situatie si sectiune

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

[Signature]

PRESEDINTE SEDINTĂ.

NICOLAE IRINELA
[Signature]