

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. IC Brătianu și alei de acces,
inițiator SC Max Impex SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31-07 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 118872/18.07.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, referatul Direcției urbanism nr. 118870/18.07.2018, precum și avizul nr. 118857/18.07.2018 al arhitectului șef;

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

Văzând avizul de oportunitate nr. 91961/08.08.2017 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 bd. IC Brătianu și alei de acces, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. IC Brătianu nr. 214, în suprafață de 2604 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2670 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246497, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Max Impex SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 159/26.01.2017 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Max Impex SRL la sediul din județul Constanța, comuna Topraisar, șos. Națională nr. 70, 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:

17 pentru, 6 împotriva, 2 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
DEDE PERONZI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 300 / 31-07 2018



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A TERENURILOR
PENTRU CONSTRUIRE STATIE CARBURANTI
SI ECHIPAMENTE ANEXA
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 91961/08.08.2017
CONSTANTA, B_DUL I.C.BRATIANU, NR. 214**

**BENEFICIAR : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
INVESTITORI: S.C. MAX IMPEX SRL
PROIECTANT GENERAL: SC ED COM 96 SRL**

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1 - Rolul regulamentului local de urbanism
Capitolul 2 - Baza legală a elaborării
Capitolul 3 - Domeniul de aplicare

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 118857/18.07.18
ARHITECT ȘEF _____

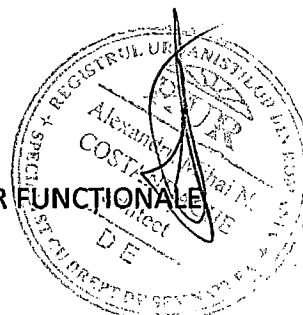
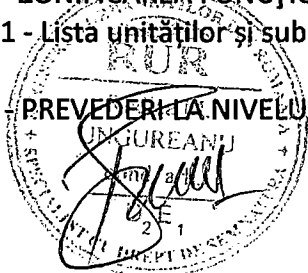
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

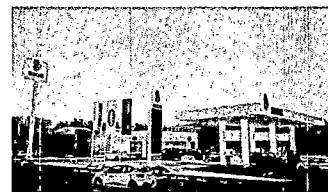
Capitolul 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
Capitolul 5 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
Capitolul 6 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Capitolul 7 - Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii
Capitolul 8 - Reguli privitoare la echiparea edilitară
Capitolul 9 - Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor
Capitolul 10 - Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ -

Capitolul 11 - Lista unităților și subunităților funcționale

PARTEA IV - PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE





o GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

o SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - Circulații și accese

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

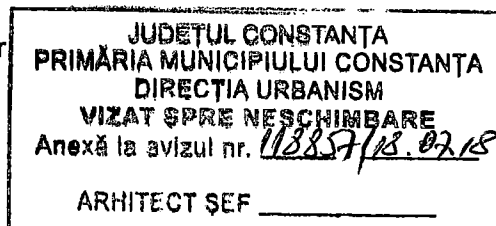
Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Articolul 14 - Împrejmuiri



o SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

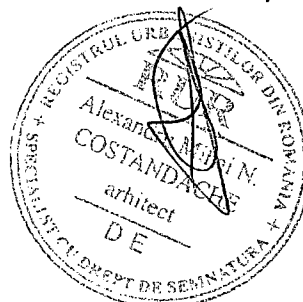
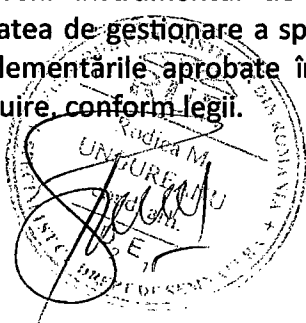
Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de vest a municipiului Constanta, pe b_dul I.C. Bratianu, nr. 214 (fosta autobaza ICIL, zona de reglementare PUG ZRA4)

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației „PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE STATIE CARBURANTI SI ECHIPAMENTE ANEXA – CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 91961/08.08.2017”, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanta conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanta în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.





CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- 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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- OUG nr. 195/2005, actualizată, privind protecția mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța

- HCLM 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construcție executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.

112857/18.07.18

Stefan

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

ARHITECT-SEF

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile, care stabilesc

UNGUREANU
D₂E₁

Alexandru Mihail N.
COSTANDACHE
arhitect
D E



cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

3.2. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

3.3. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

3.4. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/ sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de Urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

3.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, prin care administrația publică locală.

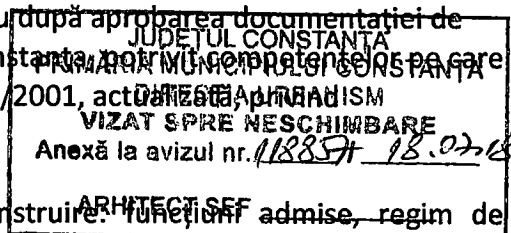
3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa.



PARTEA II

REGULUI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de





prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

CAPITOLUL 5 – REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

5.5. Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

5.6. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 118894/18.07.2018

CAPITOLUL 6 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

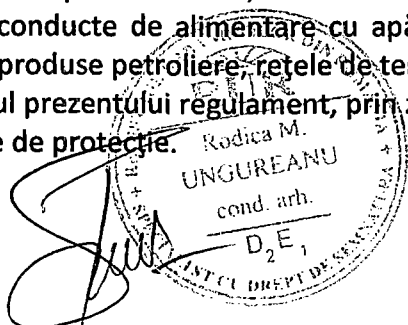
6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Edificabil reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul careia se va înscrie o construcție.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașile de siguranță și fașile de protecție.





În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

6.4. Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

6.5. Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este permisă în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studii de insorire avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică, PUD etc.)

Anexă la avizul nr. 11885/12.07.18

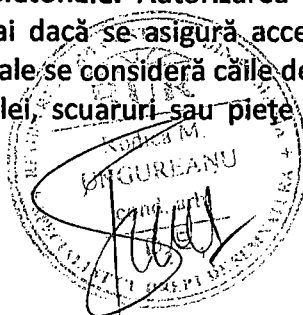
CAPITOLUL 7 – REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

7.2. Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri





proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CAPITOLUL 8 – REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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

8.1.2. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

8.1.3. Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

8.1.4. Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare.

8.2.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

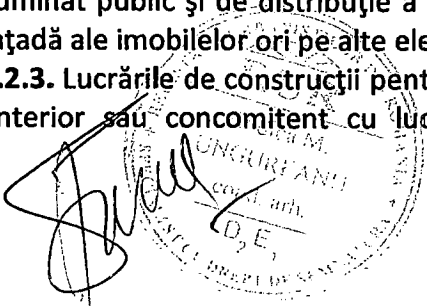
În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

8.2.2. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

8.2.3. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 118357/13-07-18
ARHITECT SEE





stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare.

CAPITOLUL 9 – REGULI PRIVITOARE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 11885/18.07.18

9.1. Forma și dimensiunile terenului

9.1.1. În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă următoarele condiții:

9.1.2. Pentru parcelările existente, executate cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

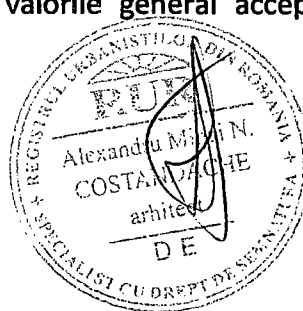
Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare (schimbare de funcțiune), reconfigurare (modificarea în plan a construcției cu pastrarea suprafeței construite), reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

9.1.3. Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

9.2. Înălțimea construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.





CAPITOLUL 10 – REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje.

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii conform HCL parcaje 113/2017:

- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 150metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;

10.1.2. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului

10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- birouri - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- comerț - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

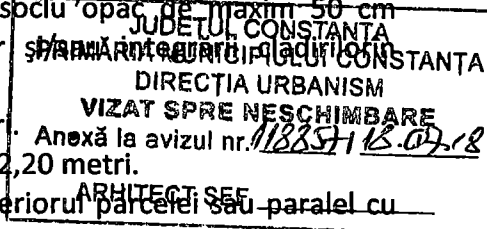
10.2. Spații verzi și plantate. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și HCJ 152/2013,

10.3. Împrejmuiri. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace între vecinătăți, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și asigurării caracterului străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor la strada va fi de 1,80 metri.
Înălțimea maximă a împrejmuirilor la limita cu vecinii va fi de 2,20 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).



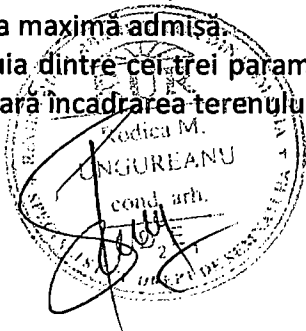
PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.





Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de zonă protejată –definită conform legii sau studiilor de specialitate.
- Se va obtine acordul vecinilor pentru schimbarea de destinatie .

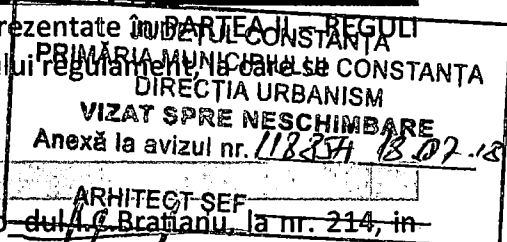
Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 19185 mp, a fost definit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- **M1** - zona locuinte colective, comert, alimentatie publica, servicii nenocive , statie distributie carburanti si echipamente conexe.

-**M2**- zona locuinte colective, comert, alimentatie publica, invatamant, sanatate, servicii nenocive, (ceasornicarie, croitorie, frizerie, coafura, tehnoredactare si alte asemenea)

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în **PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**, a prezentului regulament se adaugă cele specificate în cele ce urmează.



GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona este situata in zona de vest a municipiului Constanta , pe b_dul I.C. Bratianu, la nr. 214, in apropiere de intersectia cu strada Pasajului.

De-a lungul timpului a evoluat intr-o zona de locuit, caracterizata de calitatea fondului construit si localizarea in cadrul orasului.

Compartimentul corp control din cadrul Primariei Municipiului Constanta va verifica cel putin o data pe an respectarea Autorizatiei de Construire pe perioada exploatarii constructiei.

- **M1** - ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII NENOCIVE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI ECHIPAMENTE CONEXE.

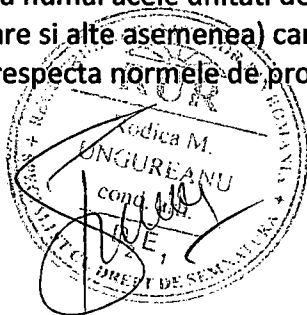
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- locuinte colective, comert, alimentatie publica, servicii nenocive, statie distributie carburanti si echipamente conexe.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- se vor accepta numai acele unitati de servicii (ceasornicarie, croitorie, frizerie, coafura, tehnoredactare si alte asemenea) care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.





Articolul 3 - Utilizări interzise

- se interzice amplasarea unitatilor productie si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- Orice alta functiune care nu a fost mentionata la articolul 1 si 2.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.1. - *Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor*. Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect parcelarea terenurilor:

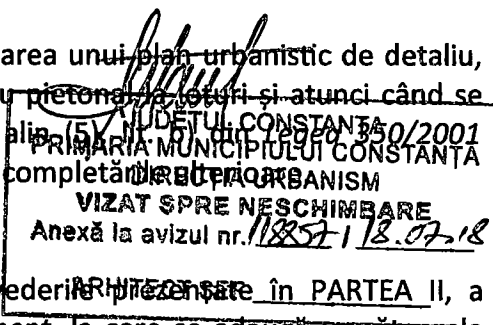
Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- dimensiunea parcelei nu va fi mai mica de 1000 mp
- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.)

Pentru parcelările existente, cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de schimbare de funcțiune, reconfigurare (modificarea în plan a construcției cu pastrarea suprafeței construite), reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor atr. 32, alin. (5), nr. 125/2000/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



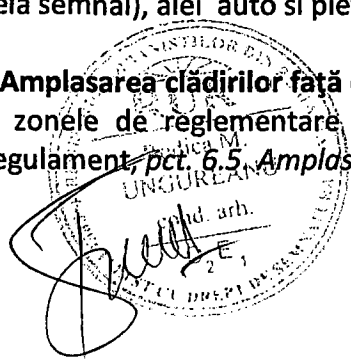
Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.4. *Amplasarea față de aliniament*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- aliniamentul actual al terenurilor se menține
- construcțiile se vor amplasa fata de aliniamentul terenului la minimum 5 metri
- în fasia non edificabila se pot amplasa: panouri publicitare, panouri informare, totem, steaguri, semnale intrare/iesire incinta, dispozitive monitorizare parc rezervoare, pylon (satinela semnal), alei auto si pietonale.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.5. *Amplasarea în interiorul parcelei*.





- ½ din H la cornisa dar nu mai puțin de 3 metri fata de limita proprietatilor invecinate aferente ZRL2a

Orice derogare -modificari ale distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile conform legii 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, prin elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic de detaliu pentru parcela in cauza.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (studiu de însoțire avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică, PUD etc)

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.5. Amplasarea în interiorul parcelei.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (studiu de însoțire avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică, PUD etc).

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1188/16.02.18

Articolul 8 - Circulații și accese

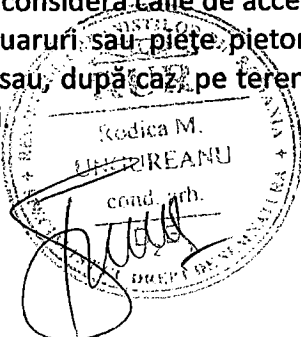
Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 7. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii.

-Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele;

-Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.





Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permita circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare și dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10.1. Parcaje.

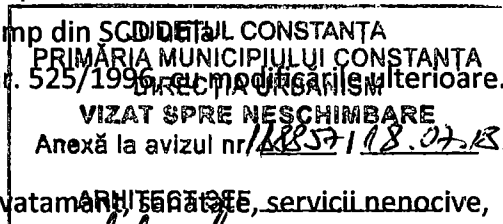
Parcaje.

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

- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 150 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;

- Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- locuințe colective- 1 loc de parcare/apartament cu suprafata max. 100 mp,
- 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 150 mp,
- 3 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 200 mp
- birouri - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- comerț - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 precum și modificările ulterioare.



Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

M1 - zona locuințe colective, comerț, alimentație publică, învățământ, servicii, servicii necomerciale, stație distribuție carburanți și echipamente conexe.

H_{maxim} admisibil este P+6E (24 metri de la cota trotuarului amenajat)

Se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul subsolurilor nu se normează.

Realizarea de supraport sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus.

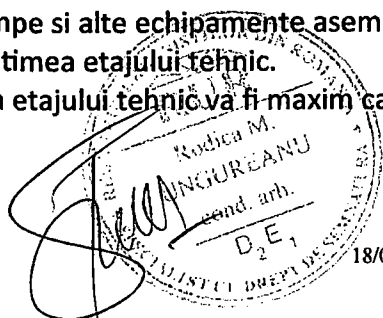
Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții :

-zona casei scării și liftului

-pentru echipamente, dotări tehnice(de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zona retragerea față de atic va fi minim înălțimea etajului tehnic.

Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent.

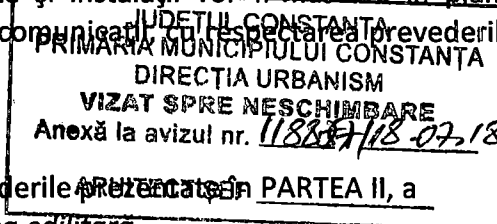




Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor*, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.); decoratii de tip imitatie butaforie.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;



Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 8. Reguli privitoare la echiparea edilitară*.

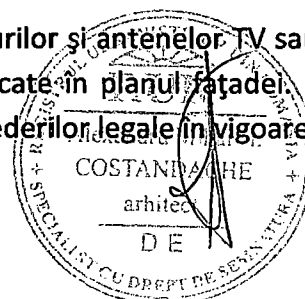
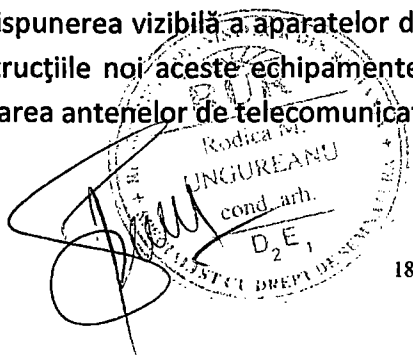
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

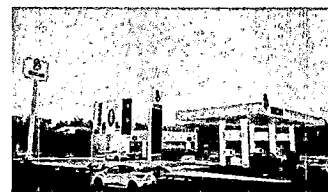
Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea siglării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

- Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.





Realizarea de rețele edilitare.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

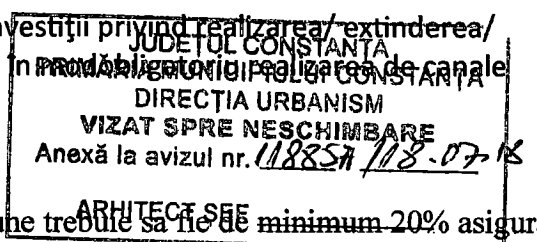
În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

-Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

-Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.



Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Suprafata minima de spatiu verde, in functie de functiune trebuie sa fie de minimum 20% asigurata la sol pe pamant vegetal. .

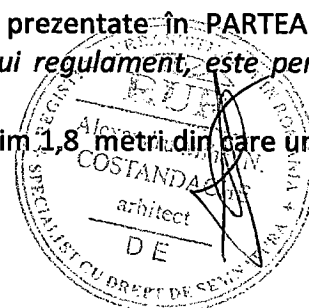
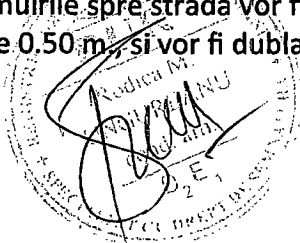
Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10.2. Spații verzi,, Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției,

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- 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.

Articolul 14 – Împrejmuiri

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10.3. Împrejmuiri. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înalțimi de maxim 1,8 metri din care un soclu de 0.50 m, și vor fi dublate cu gard viu





- intre parcelele proprietati se vor realiza imprejuriri opace din materiale durabile cu inaltime maxima de 2,20 metri.
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.
- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejuririi, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominat de imprejurire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejuririlor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **M1** - zona locuinte colective, comert, alimentatie publica, invatamant, sanatate, servicii nenocive, statie distributie carburanti si echipamente conexe.

POT_{maxim} = 50%

In toate cazurile in care POT existent este mai mare decat cel prevazut in prezentul regulament, se poate mentine POT existent, conform inscrierilor din cartea funciara , situatie in care se pot autoriza lucrari de supraetajare, si/sau schimbarea functiunii daca sunt respectate celelalte conditii din prezentul regulament referitoare la regimul de inaltime, indicatorii urbanistici (POT, CUT) si utilizari admise. Astfel, valoarea existenta a POT se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **M1** - zona locuinte colective, comert, alimentatie publica, invatamant, sanatate, servicii nenocive, statie distributie carburanti si echipamente conexe.

CUT_{maxim} = 1,8

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

JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 11885/18.07.18
ARHITECT ȘEF _____

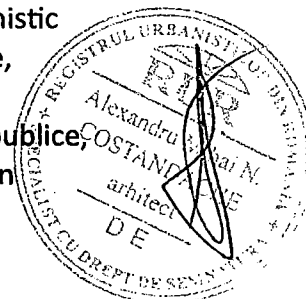
- M2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, INVATAMANT, SANATATE, SERVICII NENOCIVE

Se va elabora PUD pentru :

-creare de noi circulatii auto (iesiri din incinta) catre strazile adiacente/ altele decat b_dul I.C.Bratianu; realizare circulatie auto intrare in zona M2 din b_dul I.C.Bratianu .

Se va obtine avizul comisiei de circulatii ,

-elaborare PUD conform legii 350/2001, art 32, al (5),lit b) : prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse in ilustrarea urbanistica, parte integranta din





documentatia de urbanism.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- locuinte colective, comert, alimentatie publica, invatamant, sanatate, servicii nenocive. (ceasornicarie, croitorie, frizerie, coafura, tehnoredactare si alte asemenea)

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- se vor accepta numai acele unitati de servicii (ceasornicarie, croitorie, frizerie, coafura, tehnoredactare si alte asemenea) care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.
- sunt permise: servicii medicale, cresa, învățământ școlar și prescolar.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- se interzice amplasarea unitatilor productie si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- Orice alta functiunecare care nu a fost mentionata la articolul 1 și 2.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.1. - *Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor*. Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect parcelarea terenurilor:

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

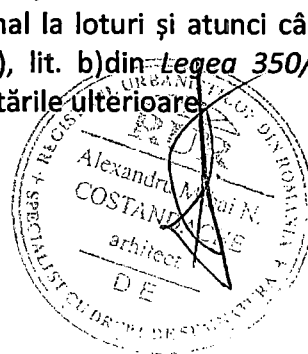
- -dimensiunea parcelei-nu va fi mai mica de 1000 mp
- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 11825/18.07.18
ARHITECT ȘEF _____

Pentru parcelările existente, cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări deschimbare de funcțiune, reconfigurare (modificarea în plan a construcției cu pastrarea suprafeței construite), reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.





Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.4. Amplasarea față de aliniament, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- 5 metri fata de limita carosabilului propus conform plan reglementari
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m.
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5m, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate.
- in fasia non edificabila dintre aliniament si aliniere sunt permise accese carosabile si pietonale intrare/iesire in incinta, parcaje,

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.5. Amplasarea în interiorul parcelei.

- $\frac{1}{2}$ din H la cornisa dar nu mai puțin de 3 metri fata de limita proprietatilor invecinate

Orice derogare -modificari ale distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile conform legii 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, prin elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic de detaliu pentru parcela in cauza.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (studiu de însorire avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică, PUD etc)

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.5. Amplasarea în interiorul parcelei.

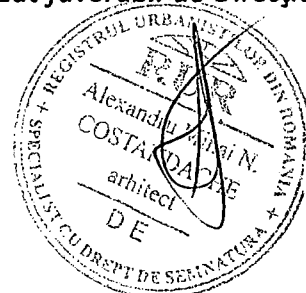
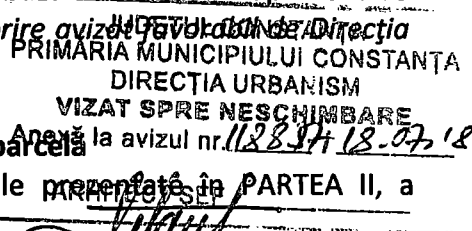
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila

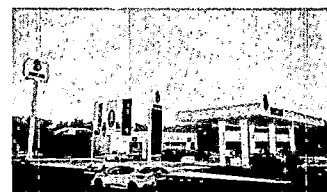
Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (studiu de însorire avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică, PUD etc).

Articolul 8 - Circulații și accese



18
18/07/2018





Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 7. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii.*

-Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul-Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele;

-Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare si dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 10.1. Parcaje.*

Parcaje.

-Autorizarea executării construcțiilor se emite numai ABUTĂ SE asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii conform HCL parcaje 113/2017:

- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 150 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;

- Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- locuințe colective- 1 loc de parcare/apartament cu suprafata max. 100 mp,
 - 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 150 mp,
 - 3 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 200 mp
- birouri
 - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- comerț
 - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila



- servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

M2- zona locuinte colective, comert, alimentatie publica, invatamant, sanatare, servicii nenocive,

H_{maxim} admisibil este P+6E (24 metri de la cota trotuarului amenajat)

Se permite realizarea de subsol sau demisol; numarul subsolurilor nu se normeaza.

Realizarea de supante sau mezanin se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus.

Conditii generale in ceea ce priveste depasirea inaltimei maxime admise:

Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii :

-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 inaltimea etajului tehnic.

Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.3. *Aspectul exterior al construcțiilor*, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă”, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

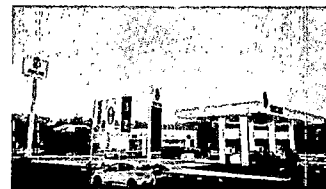
- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.); decoratii de tip imitatii butaforie.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 11825/17.08.2018

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 8. *Reguli privitoare la echiparea edilitară.*

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la



aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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

- Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

- Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Realizarea de rețele edilitare.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

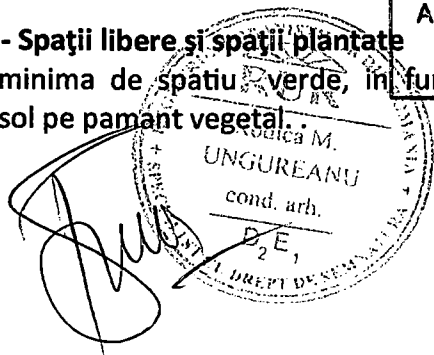
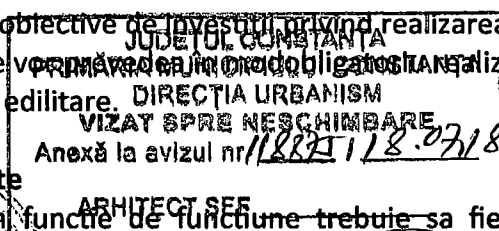
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor conține în mod obligatoriu și amplasarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Suprafața minimă de spațiu verde, în funcție de funcțiune trebuie să fie de minimum 20% asigurată la sol pe pamant vegetal.





Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10.2. Spații verzi, „Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției:-

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale și a HCL-urilor în vigoare la data autorizării.

Articolul 14 – Împrejmuiri

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10.3. Împrejmuiri. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 1,8 metri din care un soclu de 0.50 m., și vor fi dublate cu gard viu
- între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile cu înălțime maximă de 2,20 metri.
- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirii orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-M2- zona locuințe colective, comert, alimentare publică, învățământ, ~~sanatate, servicii nenocive,~~

POT_{maxim} = 50%

În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform înscrisurilor din cartea funciara, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, indicatorii urbanistici (POT, CUT) și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

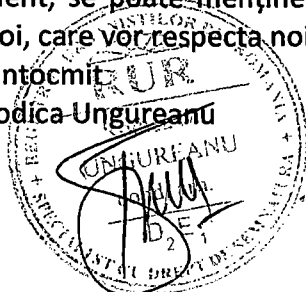
-M2- zona locuințe colective, comert, alimentare publică, învățământ, sanatate, servicii nenocive,

CUT_{maxim} = 1,8

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

Intocmit

C.Arh Rodica Ungureanu



Coordonator Urbanism Arh. Alexandru Costandache

