ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E
privind aprobarea Planului urbanistic zonal
Parcare supraetajată - Casa de Cultură,
inițator UAT municipiul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 26.04. 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 84375/19.04.2024
- avizul Arhitectului şef nr. 81288/16.04.2024,
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcţiei generale urbanism și patrimoniu nr. 84457/19.04.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27^1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și cuprinsul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- prevederile contractului de prestări servicii nr. 128920/22.06.2022 privind serviciul de proiectare pentru elaborare documentație de urbanism "Elaborare PUZ parcare supraetajată – Casa de cultură";

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal Parcare supraetajată – Casa de cultură, inițator UAT municipiul Constanța, conform documentaţiei anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Zona studiată în suprafață de aproximativ 3,5 ha este situată în cartierul Casa de cultură, fiind delimitată de bd. Alexandru Lăpușneanu, limite cadastrale, al. Daliei și alei carosabile.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 5 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 – Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcţiei generală urbanism și patrimoniu, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituţiei prefectului - judeţul Constanţa, spre ştiinţă.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
26 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
ADRIANA ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANŢA
NR. 213 / 26.04. 2024

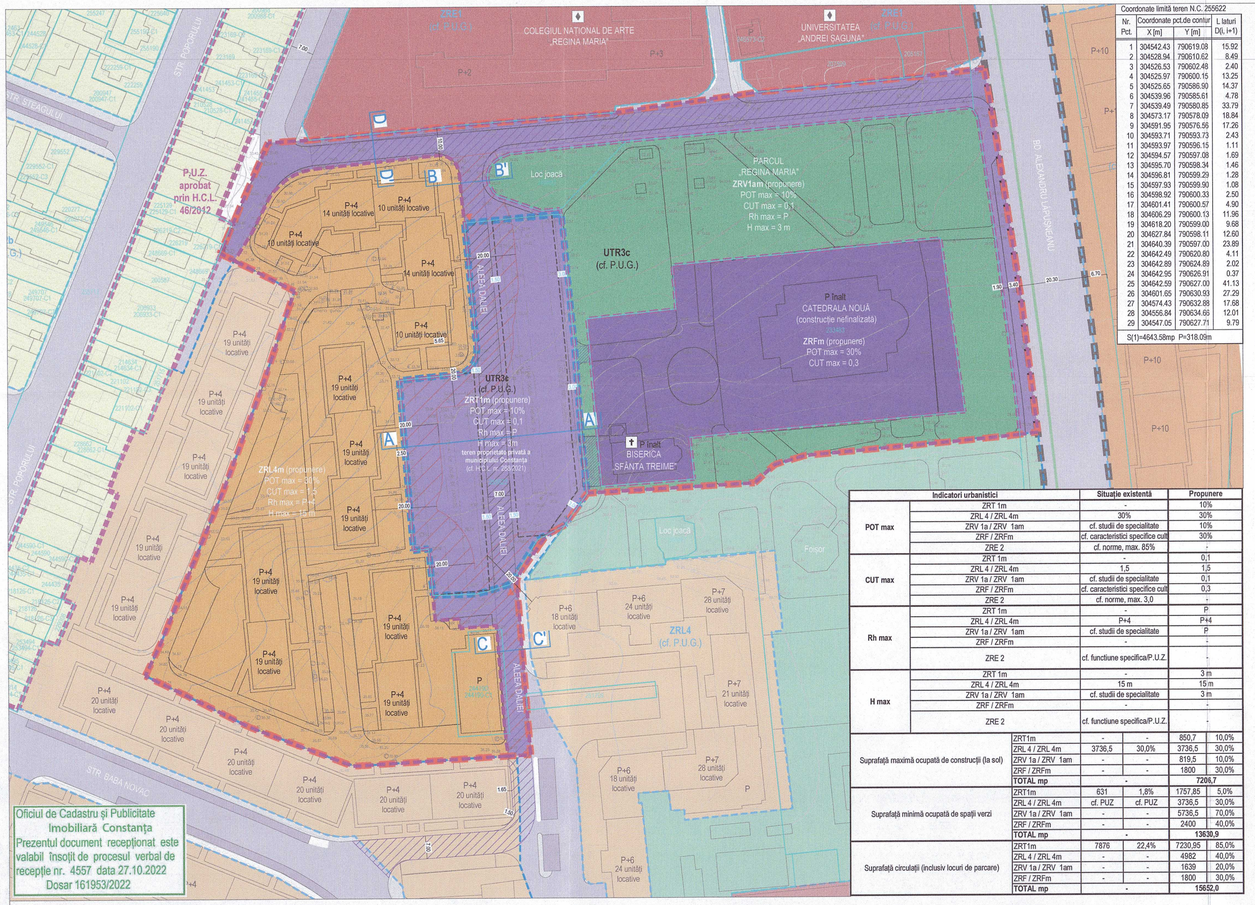
PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE P.U.Z. PARCARE SUPRAETAJATĂ - CASA DE CULTURĂ"

Aleea Daliei, municipiul Constanța, județul Constanța

U03. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

ANEXA LA H.C.L. NR. ... / 2024



Coordonate limită teren N.C. 255622

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	L. laturi DL (=1)
1	304542.43	790619.08	15.92
2	304528.94	790610.62	8.49
3	304525.53	790602.48	2.40
4	304525.97	790600.15	13.25
5	304525.65	790586.90	14.37
6	304539.96	790585.61	4.78
7	304539.49	790580.85	33.79
8	304573.17	790578.09	18.84
9	304591.95	790576.55	17.26
10	304593.71	790593.73	2.43
11	304593.97	790596.15	1.11
12	304594.57	790597.08	1.69
13	304595.70	790598.34	1.46
14	304596.81	790599.29	1.28
15	304597.93	790599.90	1.08
16	304598.92	790600.33	2.50
17	304601.41	790600.57	4.90
18	304606.29	790600.13	11.96
19	304618.20	790599.00	9.68
20	304627.84	790598.11	12.60
21	304640.39	790597.00	23.89
22	304642.48	790620.80	4.11
23	304642.89	790624.89	2.02
24	304642.95	790626.91	0.37
25	304642.59	790627.00	41.13
26	304601.65	790630.93	27.29
27	304574.43	790632.88	17.68
28	304559.84	790634.65	12.01
29	304547.05	790627.71	9.79

S(1)=4643.58mp P=318.09m

Indicatori urbanistici		Situație existentă		Propunere	
POT max	ZRT 1m	-		10%	
	ZRL 4 / ZRL 4m	30%		30%	
	ZRV 1a / ZRV 1am	cf. studii de specialitate		10%	
	ZRF / ZRFm	cf. caracteristici specifice cult		30%	
	ZRE 2	cf. norme, max. 85%		-	
CUT max	ZRT 1m	-		0,1	
	ZRL 4 / ZRL 4m	1,5		1,5	
	ZRV 1a / ZRV 1am	cf. studii de specialitate		0,1	
	ZRF / ZRFm	cf. caracteristici specifice cult		0,3	
	ZRE 2	cf. norme, max. 3,0		-	
Rh max	ZRT 1m	-		P	
	ZRL 4 / ZRL 4m	P+4		P+4	
	ZRV 1a / ZRV 1am	cf. studii de specialitate		P	
	ZRF / ZRFm	-		-	
	ZRE 2	cf. funcțiune specifică/P.U.Z.		-	
H max	ZRT 1m	-		3 m	
	ZRL 4 / ZRL 4m	15 m		15 m	
	ZRV 1a / ZRV 1am	cf. studii de specialitate		3 m	
	ZRF / ZRFm	-		-	
	ZRE 2	cf. funcțiune specifică/P.U.Z.		-	
Suprafață maximă ocupată de construcții (la sol)	ZRT1m	-	-	850,7	10,0%
	ZRL 4 / ZRL 4m	3736,5	30,0%	3736,5	30,0%
	ZRV 1a / ZRV 1am	-	-	819,5	10,0%
	ZRF / ZRFm	-	-	1800	30,0%
	TOTAL mp	-		7206,7	
Suprafață minimă ocupată de spații verzi	ZRT1m	631	1,8%	1757,85	5,0%
	ZRL 4 / ZRL 4m	cf. PUZ	cf. PUZ	3736,5	30,0%
	ZRV 1a / ZRV 1am	-	-	5736,5	70,0%
	ZRF / ZRFm	-	-	2400	40,0%
	TOTAL mp	-		13630,9	
Suprafață circulații (inclusiv locuri de parcare)	ZRT1m	7876	22,4%	7230,95	65,0%
	ZRL 4 / ZRL 4m	-	-	4982	40,0%
	ZRV 1a / ZRV 1am	-	-	1639	20,0%
	ZRF / ZRFm	-	-	1800	30,0%
	TOTAL mp	-		15652,0	

LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITĂ TEREN INIȚIATOR P.U.Z.
- LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN CADASTRAL (CONFORM O.C.P.I./ ETERRA)
- LIMITĂ UTR CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA APROBAT PRIN H.C.L. NR. 653/1999.
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA APROBAT PRIN H.C.L. NR. 653/1999
- LIMITĂ PLAN URBANISTIC ZONAL APROBAT PRIN H.C.L. NR. 46/2012

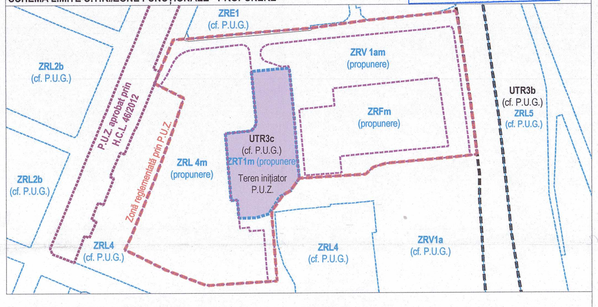
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (cf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999)
în interiorul/în exteriorul zonei reglementate
- ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE
- ZRF - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL 2b - SUB-SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
- ZRL 4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
- ZRL 5 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE cu P+8 - 10 niveluri, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
- ZRV 1a - SUB-SUBZONA DE PARCURI, GRĂDINI PUBLICE ORĂȘENEȘTI ȘI DE CARTIER, SCUARURI ȘI FÂȘII PLANTATE PUBLICE

CIRCULAȚII
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE PUBLICE
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ ASFALTATĂ
- LOCURI PARCARE
- SECȚIUNE PROFIL STRADAL

ELEMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ PRIN P.U.Z.
- ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ PRIN P.U.Z. - ZRT 1m - CIRCULAȚII RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUS
- RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI/ FAȚĂ DE ZONA REZERVATĂ PENTRU MENȚINEREA TRASEULUI ALEII DALIEI
- ACCES CAROSABIL PE TERENUL INIȚIATOR P.U.Z.
- ZONĂ REZERVATĂ PENTRU MENȚINEREA TRASEULUI ȘI LĂRGIREA ALEII DALIEI
- ZONĂ ÎN CARE ESTE INTERZISĂ AMENAJAREA DE ACCESURI CAROSABILE ÎN/DIN PARCAREA SUBTERANĂ
- ZONĂ REZERVATĂ PENTRU LĂRGIREA STRĂZII
- ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACCESURILE CĂTRE EDIFICIILE DE CULT

SEMNE CONVENȚIONALE
- ÎNVĂȚĂMÂNT
- ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
- CULTURĂ
- CULTE

SCHEMĂ LIMITE U.T.R./ZONE FUNCȚIONALE - PROPUNERE



BILANȚ TERITORIAL - TEREN INIȚIATOR P.U.Z.

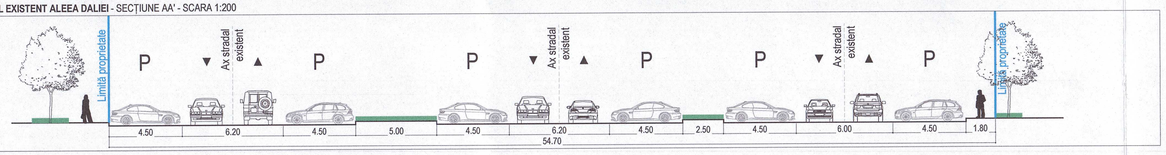
Zonă funcțională/ indicatori urbanistici		Situație existentă mp	%	Propunere mp	%
- UTR 3c (zonă funcțională neatribuită)		4643	100%	-	-
ZRT 1m - Circulații rutiere și amenajări aferente (UTR 3c)		-	-	4643	100%
POT	-		0%		-
	ZRT 1m		-		10%
CUT	-		0%		-
	ZRT 1m		-		0,1
Rh	-		-		-
	ZRT 1m		-		P
H	-		-		-
	ZRT 1m		-		3 m
Suprafață ocupată de construcții (la sol)		0	0,00%	464,3	max. 10%
Suprafață ocupată de spații verzi		631	13,59%	232,15	min. 5%
Suprafață circulații (inclusiv locuri de parcare)		4012	86,41%	3946,55	85,00%
TOTAL		4643	100,00%	4643	100,00%

*numărul de niveluri subterane nu este normat

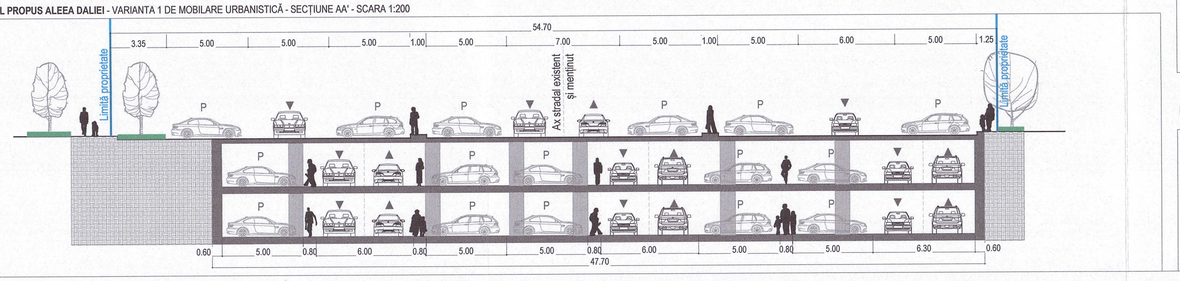
BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.

Zonă funcțională	Situație existentă mp	%	Propunere mp	%
Zonă nereglementată prin P.U.G.	8507	24,2%	0	0,0%
ZRT 1m - Circulații rutiere și amenajări aferente	0	0,0%	8507	24,2%
ZRL 4 / ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale	12455	35,4%	12455	35,4%
ZRV1a / ZRV 1am – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice	0	0,0%	8195	23,3%
ZRF / ZRFm – Zona activităților legate de culte	6249	17,8%	6000	17,1%
ZRE 2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi	7946	22,6%	0	0,0%
TOTAL	35157	100,0%	35157	100,0%

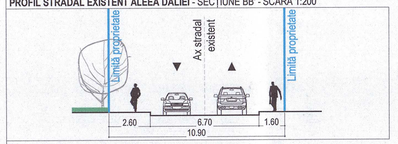
PROFIL STRADAL EXISTENT ALEEA DALIEI - SECȚIUNE AA' - SCARA 1:200



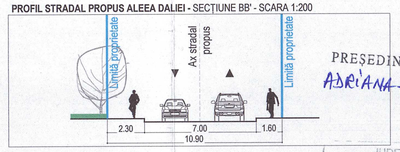
PROFIL STRADAL PROPUS ALEEA DALIEI - VARIANTA 1 DE MOBILARE URBANISTICĂ - SECȚIUNE AA' - SCARA 1:200



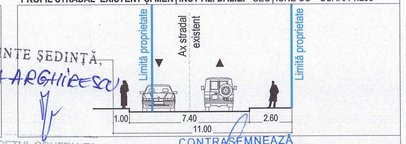
PROFIL STRADAL EXISTENT ALEEA DALIEI - SECȚIUNE BB' - SCARA 1:200



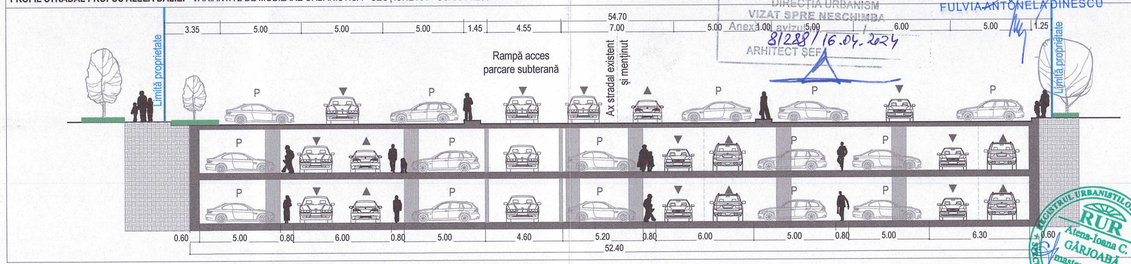
PROFIL STRADAL PROPUS ALEEA DALIEI - SECȚIUNE BB' - SCARA 1:200



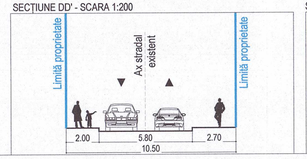
PROFIL STRADAL EXISTENT ȘI MENȚINUT AL. DALIEI - SECȚIUNE CC' - SCARA 1:200



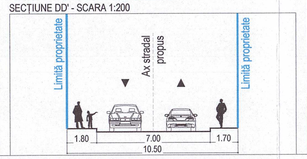
PROFIL STRADAL PROPUS ALEEA DALIEI - VARIANTA 2 DE MOBILARE URBANISTICĂ - SECȚIUNE AA' - SCARA 1:200



PROFIL STRADAL EXISTENT STRADĂ FN
SECȚIUNE DD' - SCARA 1:200



PROFIL STRADAL PROPUS STRADĂ FN
SECȚIUNE DD' - SCARA 1:200



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 4557 data 27.10.2022
Dosar 161953/2022

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ADRIANA ARGHIRESCU

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz nr. 81288/16.04.2024
ARHITECT ȘEF

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA PINESCU

CERTIFICAT ISO 9001:2015 RO17/0738
ISO 14001:2015 RO17/0739
SR OHSAS 18001:2008 nr.IS/0547/0
ISO 27001:2013 nr.27/NAT/0

Specificație	Nume	Semnătura
Șef Proiect:	Urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ	
Proiectat și Desenat:	Urb. Nicoleta-Victoria MATEI	
	Urb. Mihaela GÎRNEAȚĂ	
	Urb. Mihai IGNĂTESCU	
	Urb. Monica-Ruxandra GUGIU	
Verificat:	Ing. Bogdan PETRESCU	

Scara: 1:1000
Data: 04.2024

Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Nr.ord.reg.com. J01/125/2015 C.U.I. RO34090016
ALBA IULIA, str. Brandușei, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Constanța

Titlu proiect: „Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată - Casa de Cultură"

Adresa: Aleea Dalei, municipiul Constanța, județul Constanța

Titlu plansa: Plan de reglementări urbanistice

Proiect nr. 2020/22.06.2022

ETAPA 3: P.U.Z. FINAL

Plansa nr. U03

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Atena-Ioana C. GÂRJOABĂ
Urbanist urbanist
CERTIFICAT CU DREPT DE SEMNĂTURA

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

„Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată – Casa de Cultură"
Aleea Daliei, municipiul Constanța, județul Constanța

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1.1. *Regulamentul local de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice şi economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum şi a regulamentelor locale de urbanism.

1.1.2. Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conţinutul regulamentului.

1.1.3. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferenţiate pentru fiecare unitate teritorială de referinţă, zonă şi subzonă a acesteia.

1.1.4. *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracterisitici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

1.1.5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

1.1.6. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, teritoriului situat în intravilanul Municipiului Constanța, în proximitatea Casei de Cultură, în suprafață de aproximativ 3,5 ha (35157 mp), delimitată în planșa U03. Plan de reglementări urbanistice, cu următoarele vecinătăți: la nord – Colegiul Național de Arte „Regina Maria", Universitatea „Andrei Șaguna", la est – bulevardul Alexandru Lăpușneanu, la sud – Parcul „Regina Maria", clădiri de locuințe colective, la vest – clădiri de locuințe colective, terenurile identificate prin N.C. 226219, 225129 și alte terenuri neintabulate. Terenul inițiator P.U.Z. este identificat prin numărul cadastral 255622 și are o suprafață de 4643 mp.

1.1.7. Zona reglementată va fi încadrată în următoarele zone/subzone/sub-subzone funcționale: Zona funcțională ZRT - Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona **ZRT1m** – Circulații rutiere și amenajări aferente, Zona funcțională **ZRL 4m** – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, Zona funcțională **ZRV1am** – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice și Zona funcțională **ZRFm** – Zona activităților legate de culte.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul şi H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum şi cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menţionează:

- *Constituţia României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală;*
- *Legea nr. 33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/l994 privind protejarea patrimoniului cultural naţional;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătăţirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor;*
- *Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acestuia;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară;*

- *Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 141/2011;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 46/2012;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 33/2015;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 207/2020;*
- *Studiu de trafic pentru proiectul „Îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara C.F.R. și Stațiunea Mamaia";*
- *Planul de Mobilitate Urbană Durabilă - polul de creștere Constanța;*
- *Stategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Constanța;*
- *Hotărârea nr. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcărilor publice din municipiul Constanța;*
- *Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.*
- *O.G. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic;*
- *H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent **„Planului Urbanistic Zonal parcare supraetajată – Casa de Cultură", municipiul Constanța, județul Constanța** se aplică teritoriului situat în intravilanul Municipiului Constanța, în proximitatea Casei de Cultură, în suprafață de aproximativ 3,5 ha (35157 mp), delimitată în planșa U03. Plan de reglementări urbanistice, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – Colegiul Național de Arte „Regina Maria", Universitatea „Andrei Șaguna",
- la est – bulevardul Alexandru Lăpușneanu,
- la sud – Parcul „Regina Maria", clădiri de locuințe colective,
- la vest – clădiri de locuințe colective, terenurile identificate prin N.C. 226219, 225129 și alte terenuri neintabulate.

Terenul inițiator P.U.Z., identificat prin numărul cadastral 255622, are o suprafață de 4643 mp, este localizat în intravilanul municipiului Constanța și are următoarele vecinătăți:

- la nord – Aleea Daliei și parcul „Regina Maria";
- la est – Parcul „Regina Maria" și Biserica „Sfânta Treime";
- la sud – Aleea Daliei și parcul „Regina Maria";
- la vest – construcții ale locuințelor colective, spațiile verzi și căile de circulație pietonală adiacente.

1.4. Derogări de la prevederile regulamentului

Nu este cazul.

1.5. Corelări cu alte documentaţii de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism al *PUG Municipiul Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023* şi le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competenţa planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

1.6. Condiţii de aplicare

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în zona de studiu P.U.Z. Odată cu aprobarea P.U.Z. prin Hotărâre a Consiliului Local, R.L.U. aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrațiilor publice locale.

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului care a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.:*
  - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
  - *Căi de acces/străzi, pentru acestea aplicându-se profiluri transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică și recepția acestora;*
- *Intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor care intră în proprietate publică (dacă este cazul).*

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

Terenul inițiator P.U.Z. este situat în intravilan și este proprietate privată a municipiului Constanța, conform H.C.L. nr. 288/2021. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023, atât terenul inițiator P.U.Z., cât și celelalte terenuri destinate circulațiilor (carosabilă și pietonală) se încadrează integral în U.T.R. 3c, însă nu sunt incluse în nicio zonă funcțională.

Cu excepția terenurilor pe care nu sunt reglementate zone funcționale, zona reglementată cuprinde terenuri incluse în următoarele UTR-uri:

- în vest, în zona construcțiilor de locuințe colective – subzona funcțională **ZRL 4 – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale**;
- în partea de est, suprapus cu teritoriul actual al parcului „Regina Maria":
    - Subzona funcțională **ZRE 2 – Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi**;
    - Zona funcțională **ZRFm – Zona activităților legate de culte**.

Prin documentația P.U.Z. se propun noi zone funcționale, astfel:

- În vest, se propune subzona funcțională **ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale**;
- În zonele destinate circulațiilor se propune subzona funcțională ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională **ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente**.
- În partea de est, suprapus parcului „Regina Maria" se propun următoarele zone funcționale:
    - Zona funcțională **ZRV1am – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice**;
    - Zona funcțională **ZRFm – Zona activităților legate de culte**.

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punctul de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare necesare funcțiunii respective.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire, cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract, cu o societate de salubritate.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1923 din 26.08.2022, **zona reglementată se află în situl arheologic „Necropola orașului antic Tomis", înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul CT-I-s-**

A-02555, nr. crt. 15. Prin avizul nr. 779/U din 16.08.2023, emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se menționează **obligativitatea de solicitare a avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța prin Certificatul de Urbanism în faza DTAC**. „Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru documentațiile în faza SF/DALI, DTAC, DTAD cu amplasament pe teritoriul studiat prin P.U.Z., când se vor pune condiții legate de protejarea patrimoniului arheologic. Lucrările de construire vor fi precedate de cercetarea arheologică preventivă a amplasamentului".

De asemenea, luând în considerare suprapunerea cu situl arheologic înscris în Lista Monumentelor Istorice, **se va respecta legislația pentru protejarea monumentelor istorice: Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și O.G. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic**.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legea în vigoare, astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism*.

b) Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii ale construcțiilor de la drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

c) Amplasarea față de aliniament

Pe terenul inițiator P.U.Z., așezarea noii/noilor clădiri se va face la o distanță de minimum 3 metri de limitele estice ale terenului, conform planșei de reglementări urbanistice. Cu excepția retragerii față de limita estică a terenului, se permite alinierea la aliniament a construcțiilor.

Amplasarea față de aliniament pentru fiecare zonă funcțională, se va face conform prevederilor cuprinse în *Capitolul III – Prescripții speciale pe zone, subzone şi unităţi teritoriale de referinţă*.

d) Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

i. Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform planului de reglementări urbanistice;
ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza

avizului unității teritoriale a Inspectoratului pentru Situații de Urgență, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel, să se asigure:

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc).
- Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Pe terenul inițiator P.U.Z., accesul carosabil se va realiza prin partea de nord și prin partea de sud, conform planșei de reglementări urbanistice, terenul reglementat fiind traversat de aleea Daliei. Accesul pietonal se va realiza prin estul și prin vestul terenului inițiator P.U.Z. Pe partea vestică, zona reglementată este tangentă la o cale de circulație pietonală, iar pe partea estică va fi menținută calea de circulație existentă.

Asigurarea accesurilor obligatorii se va realiza conform prevederilor cuprinse în *Capitolul III – Prescripții speciale pe zone, subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.*

Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii și normativelor în vigoare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale considerate curate la nivel de parcelă. De asemenea, 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. Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcările și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/ sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate. Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și comerciale/ industriale.

2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr. 2 „Definirea termenilor utilizați în lege", punctul „indicatori urbanistici". Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri

Se recomandă, pentru îmbunătățirea microclimatului, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

Conform **Deciziei Etapei de Încadrare nr. 87 din 20.12.2023, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța**, documentația nu a necesitat evaluare de mediu. Obligațiile listate în cadrul deciziei sunt prezentate în continuare:

- Conform art. 26 din HG 1076/2004, se va supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului;
- Se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificări și completări.

CAPITOLUL III – PRESCRIPŢII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Se propune menținerea Unității Teritoriale de Referință în care este inclusă zpna reglementată prin P.U.Z., respectiv UTR 3c, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023.

Pe terenul inițiator P.U.Z. și pe toate celelalte terenuri care în prezent sunt destinate circulației carosabile și amenajărilor aferente, se propune zona funcțională ZRT1m - Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională **ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente**.

În partea de vest a zonei reglementate se propune subzona funcționale **ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

În partea de est a zonei reglementate, se propune actualizarea reglementărilor urbanistice conform situației actuale din teren, astfel: pe suprafața parcului „Regina Maria" se propune sub-subzona funcțională **ZRV 1am – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice**, cu excepția terenului identificat prin N.C. 233483 pe care în prezent se află edificii de cult și pe care se propune zona funcțională **ZRF m – Zona activităților legate de culte**.

Localizarea spațială a subzonelor/sub-subzonelor funcționale propune prin P.U.Z. este redată în Figura 1.

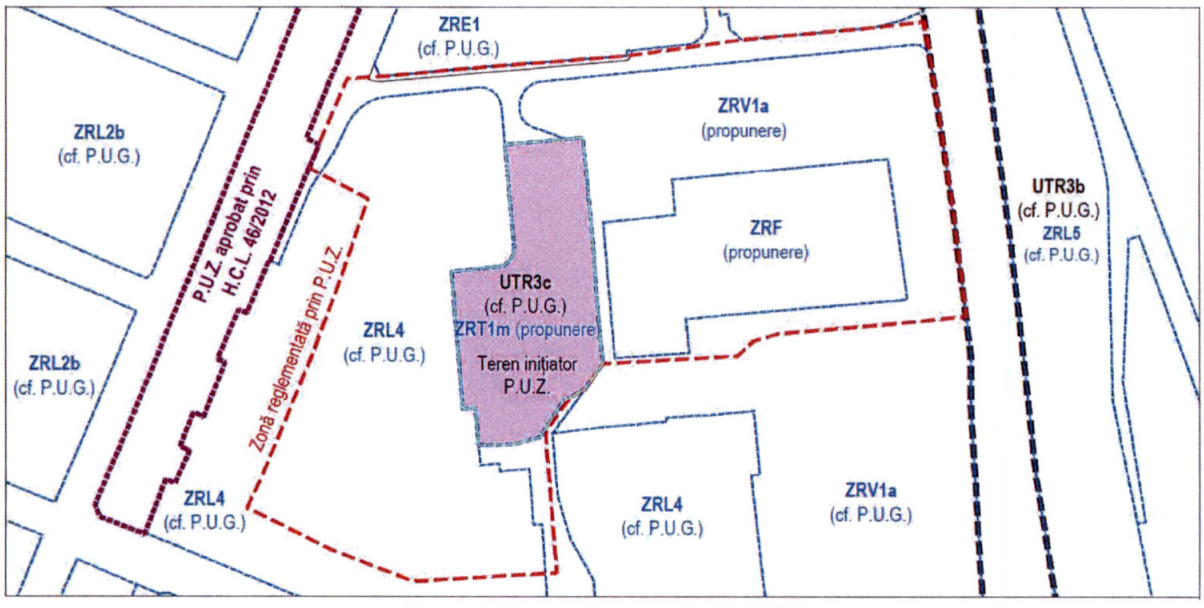


Figura 1: Zona reglementată prin P.U.Z.

Zona funcțională ZRT – Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Sub-subzona funcțională ZRT 1m este caracterizată de prezența circulațiilor rutiere și amenajărilor aferente. Se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire.

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCŢIONALE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- parcaje publice la sol și subterane;
- construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- spații destinate circulației pietonale, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal;
- spații verzi;
- piste pentru biciclete;
- semnalizări prin panouri și luminoase, conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- locuri de joacă pentru copii, spații pentru loisir, cu condiţia ca acestea să nu influenţeze circulaţia optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul Articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA a II-a: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Suprafața de teren alocată sub-subzonei funcționale ZRT 1m este de 8507 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Luând în considerare că terenurile pe care se propune sub-subzona funcțională ZRT1m sunt tangente pe toate laturile la terenuri aparținând domeniului public, toate laturile vor fi tratate ca aliniamente.
- Pentru terenul identificat prin numărul cadastral 255622, se vor respecta următoarele retrageri:
  - Față de latura estică se va menține o retragere de minimum 3 metri;
  - Cu excepția retragerii față de limita estică a terenului, se permite alinierea la aliniament a construcțiilor;
  - Delimitarea suprafeței maxime edificabile este reprezentată în planșa de reglementări

urbanistice a P.U.Z.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Conform studiilor de specialitate şi normativelor avizate conform legii (inclusiv în cazul dezmembrării terenului inițiator PUZ, identificat prin numărul cadastral 255622).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Față de zona rezervată pentru menținerea traseului și lărgirea străzii Aleea Daliei, se va respecta o retragere de minimum 1,5 metri;
- Conform studiilor de specialitate şi normativelor avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

- Conform studiilor de specialitate şi normativelor avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulaţia publică pe terenul inițiator P.U.Z. (identificat prin numărul cadastral 255622), conform planșei de reglementări urbanistice;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare;
- Nu se vor executa lucrări în perioada sezonului rece – conform Ordinului AND 605 cap. IV, Secțiunea 3 art. 80 „așternerea mixturilor asfaltice se face la temperaturi ale stratului suport de minimum 10°C, pe o suprafață uscată;
- Este obligatorie montarea de indicatoare rutiere pentru avertizarea conducătorilor auto și a pietonilor pe toată perioada lucrărilor;
- Pe perioada execuției lucrărilor se va menține curățenia străzilor, trotuarelor afectate de circulația mașinilor care transportă materialele de masă (pământ, balast, piatră spartă, beton, moloz);

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform studiilor de specialitate şi normativelor avizate conform legii;
- Configuraţia locurilor de parcare prevăzute în prezentul regulament se determină conform normativelor în vigoare;
- Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim maxim de înălțime: P
- Înălţimea maximă admisă: 3 m
- Numărul de niveluri subterane nu este normat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ŞI MATERIALE DE CONSTRUCŢIE

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban.
- Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Este permisă realizarea de pergole din structură ușoară pentru acoperirea locurilor de parcare, cu condiția includerii acestora într-o amenajare peisagistică unitară și evitarea utilizării de materiale foarte diverse, care ar putea afecta negativ aspectul zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcţiile noi sau reabilitate vor fi racordate la reţelele edilitare necesare obiectivului;
- Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spaţiile accesibile publicului în colectoarele de ape pluviale;
- Toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat;
- Se va acorda atenție deosebită iluminatului public – se vor utiliza corpuri de iluminat specifice fiecărei tipologii de spațiu (pentru circulația carosabilă, pietonală, pentru mijloace alternative de transport, pentru spații verzi, iluminat ambiental/de siguranță etc.).

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Suprafața minimă de spațiu verde este de 5% din suprafața totală a terenului pentru terenul inițiator P.U.Z. (identificat prin numărul cadastral 255622);
- Cu excepția terenului inițiator P.U.Z., pentru celelalte terenuri nu se normează suprafața minimă de spațiu verde;
- Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar;
- Elementele fixe de mobilier urban din spaţiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleaşi avize de specialitate precum construcţiile;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

– Conform studiilor de specialitate şi normativelor avizate conform legii.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

– P.O.T. max = 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

– C.U.T. max = 0,1

Zona funcțională ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit reprezintă zona de reglementare cu ponderea cea mai mare în cadrul teritoriului intravilan și, totodată, zona în care apar cele mai multe solicitări de autorizare de noi construcții. Prin R.L.U. se asigură autorizarea directă în cadrul subzonelor stabilite pentru situații cu caracter de repetabilitate; se mențin construcțiile existente, fiind posibile lucrări de reparații, modificări interioare, extinderi ale spațiului locuibil conform prezentului RLU.

Se va urmări încurajarea întreținerii, protejării și amenajării zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuințe colective prin sporirea suprafețelor plantate, a locurilor de joacă pentru copii, organizarea locurilor de parcare și împrejmuirea în condițiile prevăzute la Articolul 14 a terenurilor aferente construcțiilor de locuințe colective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe sociale;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări pentru agrement, loisir, sport etc.;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la sol;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor și nu vor distona în nicio privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren, conform legislației în vigoare, dar nu mai mică de 100 mp;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
  - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.
- Se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maximum 25% din suprafața utilă a acestuia;

- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesiuni liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
  (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
  (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
  (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Sunt admise echipamente tehnice de tipul: puncte termice, puncte de transformare, etc., aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Este permisă amenajarea de spații pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie mascate de panouri realizate din materiale ușoare, pentru a nu afecta negativ aspectul zonei;
- Este permisă realizarea de pergole din structură ușoară pentru acoperirea locurilor de parcare, cu condiția includerii acestora într-o amenajare peisagistică unitară și evitarea utilizării de materiale foarte diverse, care ar putea afecta negativ aspectul zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor pluviale sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nemenționate la admise și admise cu condiționări;
- Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni, cu excepția celor specificate la art.2;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Extinderile parțiale la parter sau orice alt nivel al blocurilor de locuințe;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- În cadrul zonei de blocuri de locuințe colective nu sunt delimitate parcele. În acest caz, limita subzonei funcționale ZRL 4m inclusă în zona reglementată prin P.U.Z.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va menține alinierea existentă a construcțiilor de locuințe colective.
- Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții/amenajări de interes public.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul - terenurile sunt delimitate de aliniamente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă/zonă funcțională pot exista unul sau mai multe corpuri de clădire sau construcții individuale.
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnice, edilitare (posturi trafo, puncte termice etc.). Între construcțiile tehnico-edilitare propuse și fațadele existente și propuse ale locuințelor colective existente se vor respecta distanțele de protecție specifice echipamentelor tehnice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni și va respecta dimensiunile normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent, nemarcate ca parcare.
- Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime al zonei va fi P+4, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în jurul acesteia și până la cornișă. Se admit instalații tehnice (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, cu condiția ca înălțimea acestora să nu fie mai mare de 3 metri și să nu fie vizibile din spațiul public.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.
- Înălțimea clădirilor tehnico-edilitare nu va depăși 4 metri. Se recomandă ca noile construcții edilitare să fie realizate îngropat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor imita culoarea naturală specifică materialului respectiv;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Este interzisă termoizolarea parțială a fațadelor care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a crea discrepanțe la nivel estetic.
- Toate elementele noi care țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație

sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile destinate circulației. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la colectoarele pluviale, pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor, cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite dinspre clădirile învecinate și circulații.
- Toate spațiile verzi vor fi dotate cu sisteme de irigații și vor utiliza, pe cât de mult posibil, apa colectată din ploaie sau alte ape reziduale tratate, pretabile pentru irigarea spațiilor verzi.
- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale, acolo unde gabaritul străzii permite amenajarea de spații plantate de aliniament, se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. Se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a *H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța*. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând inclusiv specii rășinoase, pentru animarea spațiilor inclusiv în sezonul rece. de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.
- Se va respecta un procent minim de spațiu verde pe teren natural de 30%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejmuiri ale spațiilor publice.
- Singurele împrejmuiri admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbuști dispuși de-a lungul circulațiilor publice, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și

pietonale).

- În restul spațiului public se pot realiza delimitări ale tipurilor de spații, însă nu se va îngrădi accesul pietonal în domeniul public.
- În cazul amenajării spațiilor de joacă pentru copii și a spațiilor pentru animale de companie, acestea vor fi împrejmuite cu garduri transparente.
- Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari. Se permit delimitări de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă (arbori) sau medie (arbuști), însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren

Zona funcțională ZRV1am – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonei funcționale ZRV1am îi sunt specifice spațiile plantate de tip parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, care necesită realizarea de amenajări peisagistice adecvate și activități de întreținere constantă.

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public, constând în:
  - spații plantate, mobilier urban, spații de joacă pentru copii și spații de odihnă;
  - circulații pietonale, dintre care unele ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
  - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, având suprafața construită limitată la cel mult 60 mp.

În toate cazurile sunt admise activitățile de bază ale zonei plantate, activități ale funcțiunilor complementare, care susțin funcțiunea principală, precum și activități de întreținere curentă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competențe în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

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

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

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se recomandă menținerea unei distanțe de cel puțin 1,5 metri între trunchiul/punctul de plantare al arborilor și spațiile mineralizate, în special pentru arborii a căror rădăcină poate afecta negativ suprafețele betonate din proximitate (ex. exemplarele din specia Robinia pseudoacacia).
- Se recomandă menținerea unei distanțe de cel puțin un metru între trunchiul/punctul de plantare al arbuștilor și spațiile mineralizate.
- Este interzisă utilizarea de specii alogene și/sau invazive.
- Pentru selectarea de specii adecvate zonei, se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a *H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*
- Se recomandă utilizarea în amenajare de arbori/arbuști din categoria rășinoaselor, pentru animarea spațiilor inclusiv pe perioada sezonului rece.
- Se recomandă utilizarea de arbori din cromatici diferite (roșie/galbenă), care poate purta rol de reper la nivel local.
- În cazul utilizării în amenajarea peisagistică de exemplare cu un foliaj rar (cu o transparență mai mare de 70%), se recomandă plantarea sub formă de grupuri/masive (ex. Betula utilis).
- Se recomandă utilizarea în amenajarea peisagistică de grupuri compoziționale – grupuri formate din esențe vegetale de siluete, cromatică și înălțime diferite.
- Nu este recomandată utilizarea pomilor fructiferi în amenajarea peisagistică.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se permite realizarea de împrejmuiri din gard viu, cu o înălțime de maximum 0,5 metri. Pentru selectarea de specii adecvate zonei, se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a *H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai mult de 10%;
- gradul maxim de mineralizare este de 30% din suprafața terenului (excluzând suprafețele construite);

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai mult de 0,1;

Zona funcțională ZRFm – Zona activităților legate de culte

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională cuprinde lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte. Având în vedere importanța unor asemenea inserții arhitectural-urbanistice în cadrul orașului, pentru acordarea AC se va solicita elaborarea unor studii specializate: studiu de siluetă urbană, studiu de impact vizual etc.

In cazul unor completari la constructii auxiliare sau al realizarii unor constructii noi, anexe, de mici dimensiuni, se poate acorda AC si in baza prezentului RLU.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;
- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise toate functiunile care nu sunt compatibile cu functiunea de cult religios.

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

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

- parcela este construibilă numai dacă are acces carosabil și pietonal direct dintr-o arteră publică de circulație;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va asigura o retragere de minimum 6.0 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul - terenurile sunt delimitate de aliniamente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accesuri în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcelele vor avea asigurat cel puțin un acces carosabil si pietonal direct dintr-o circulație publică sau indirect, printr-un teren aflat în domeniul public.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice;
- la amplasarea de noi clădiri de cult, se va urmari asigurarea de spații de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii și evenimente religioase, astfel încât să nu fie stânjenită circulația în zona adiacentă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară necesare funcțiunii.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiul liber va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minimum 40%,
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accesuri, va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- nu este obligatorie realizarea de împrejmuiri;
- cladirile pot fi înconjurate cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.50 metri, având înălțimea totală de maximum 2.20 m, care va fi dublat pe partea exterioară de un gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

– conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 30%

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

– conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 0,3

întocmit,
urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Atena-Ioana C.
GÂRJOABĂ
master urbanist
D_{20} E G_7
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA