



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat
de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei,
inițiator Roșu Ștefan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din
data de 26.04 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 86649/23.04.2024
- avizul Arhitectului șef nr. 82305/17.04.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 86657/23.04.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ 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 și 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 construcții, 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:

- solicitarea domnului Roșu Ștefan înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 82107/25.04.2023, completată cu adresele nr. 90308/08.05.2023, nr. 139723/21.07.2023, nr. 166350/30.08.2023;

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 Ș T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Tulcei nr. 2, în suprafață de 3734 mp (potrivit actelor de proprietate) și 4000 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr.

cadastral 202588, înscris în cartea funciară nr. 202588 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea numiților Culea Sorina în cotă de 3/16, Roșu Maria în cotă de 10/16 și Roșu Ștefan în cotă de 3/16, conform certificatului de moștenitor nr. 84/03.05.2004 autentificat la Biroul notarului public Eugenia Trifu.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Începând cu data adoptării prezentei, încetează aplicabilitatea documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL nr. 81/2002, HCL nr. 220/2003 și HCL nr. 284/2005.

Art. 4 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Roșu Ștefan, 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 Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

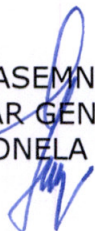
18 pentru, 8 împotriva, - abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ADRIANA ARGHIRESCU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

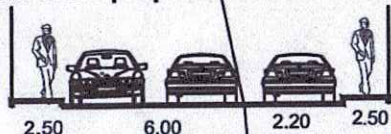
NR. 218 / 26.04. 2024

PUZ - ZONA DINTRE ALEE ACCES, STRADA, BADEA CARTAN, BD. TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR

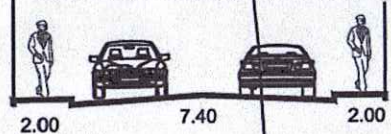
REGLEMENTARI URBANISTICE

PROFILE STRADALE EXISTENTE

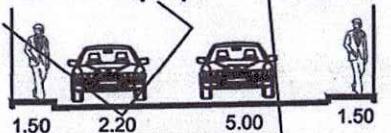
Profil drum propus- str.Badea Cartan



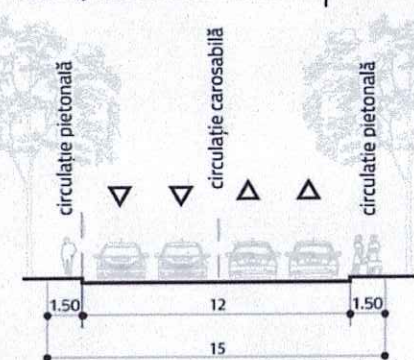
Profil drum existent - str.Tulcei



Profil drum propus - str.Murelor



Propunere extindere retea stradala Str. Tulcei, Str. Badea Cartan si Aleea Murelor



ZRE1

ZRL4

ZRL4-1

ZRT 1

ZRL5

ZRL5

ZRL4

ZRL4

ZRP

ZRL4

ZRL4

ZRF1

ZRG1

ZR1

ZR2

ZRP

Nr. cadastral - 208357

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1000,00	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	382,00	38,00
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	764,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	418,00	42,00
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	200,00	20,00

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306874.556	789468.821	44.41
2	306845.556	789502.459	93.54
3	306773.471	789442.848	40.63
4	306799.048	789411.279	49.50
5	306837.026	789443.033	4.50
6	306839.910	789439.580	45.34

S = 4000 mp P=277.92m

Coordonate limita zona de analiza PUZ
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308030.670	789412.303	292.01
2	306840.067	789641.175	199.62
3	306687.842	789512.048	119.87
4	306817.243	789396.093	137.84
5	306788.256	789268.425	14.77
6	306775.422	789261.110	2.68
7	306774.038	789258.817	44.70
8	306795.173	789219.433	25.00
9	306817.317	789230.933	8.36
10	30681.436	789238.038	33.69
11	306843.130	789254.220	69.13
12	306901.610	789291.090	20.12
13	306901.998	789311.207	33.38
14	306935.320	789309.200	28.70
15	306963.956	789307.328	56.91
16	306928.627	789351.949	118.56

S = 75849 mp P=1205.34m

Legenda

Limite si parcelar

- Limita zona studiata PUZ S=6,8ha
- Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=4000mp
- Limite zone de reglementare
- ZR Denumire zone de reglementare
- Zona locuinte colective P+10E (ZRL5)
- Zona locuinte colective P+4E (ZRL4)
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Parcaje amenajate
- Accesuri pietonale existente si mentinute
- Accesuri auto existente si mentinute
- Extindere artere circulatie rutiera
- Statie alimentare combustibili (ZRT 1)
- Subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală (ZRG1)

Reglementari - Functiuni propuse

- Limita edificabil maxim propus
- Limita parcaj subteran
- Zona locuintelor colective P+4E situate in ansambluri preponderent rezidentiale (ZRL 4-1)
- Zona lacaselor de cult (ZRF1)
- Zona parcajelor subterane si spatii de recreere (ZRP)
- Zona locuinte colective P+4E - P+8E - P+10E (ZR1)
- Zona mixta echipamente publice (ZR2)

Reglementari orientative

Edificabil propus

Nr. cadastral - 202588	mp	%
BILANT TERITORIAL		
SUPRAFATA TEREN	4000	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	2000	50
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	15200	-
SUPRAF. CONSTRUITA parcaj 2S	4910,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	1260,00	31,50
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	800,00	20,00

ZR1

INDICATORI URB.

POT = 50%
CUT = 3,6%
Hmax = 30m

Nr. cadastral - 250321	mp	%
BILANT TERITORIAL		
SUPRAFATA TEREN	2540,07	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	1270,00	50,00
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	6350,00	-
SUPRAF. CONSTRUITA parcaj 2S	2540,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	870,00	34,00
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	508,00	20,00

ZR2

INDICATORI URB.

POT = 50%
CUT = 2,5%
Hmax = 20m

Nr. cadastrale - 257881/230491	mp	%
BILANT TERITORIAL		
SUPRAFATA TEREN	3482,19	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	1045,00	30,00
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	1045,00	-
SUPRAF. CONSTRUITA parcaj 2S	6964,38	-
SUPRAF. CIRCULATII pietonale	696,438	20,00
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	508,00	20,00
SUPRAF. CIRCULATII ocazional auto	487,5	14,00

ZRP

INDICATORI URB.

POT = 30%
CUT = 1%
Hmax = 15m

Nr. cadastrale 242082, 250104, 207074, 207977, 217286	mp	%
BILANT TERITORIAL		
SUPRAFATA TEREN	10082	100
SUPRAFATA CONSTRUITA propusa	3024,6	30
SUPRAFATA CONSTRUITA desfasurata	15123	-
SUPRAFATA CONSTRUITA parcaje	1800	-
SUPRAFATA CIRCULATII carosabile/pietonale	3241,6	-
SUPRAFATA SPATII VERZI - 20%T.N.	2016,4	20

ZRL 4-1

INDICATORI URB.

POT=30%
CUT=1.5
HMAX=15M

Nr. cadastrale 221521	mp	%
BILANT TERITORIAL		
SUPRAFATA TEREN	1321,87	50
SUPRAFATA CONSTRUITA propusa	396,56	30
SUPRAFATA CONSTRUITA desfasurata	1321,9	-
SUPRAFATA CONSTRUITA parcaje	-	-
SUPRAFATA CIRCULATII carosabile/pietonale	-	-
SUPRAFATA SPATII VERZI - 20%T.N.	264,74	20

ZRF1

INDICATORI URB.

POT=30%
CUT=1

COORDONATOR URBANISM: S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L. STR. POPA SAPCA, BL. P8, SC. B, AP. 8 J03/1154/2004 CUI: RO 16564170		BENEFICIAR: ROSU STEFAN, ROSU MARIA, CULEA SORINA	
PROIECTANT URBANISM: S.C. INCEPTUM STUDIO S.R.L. STR. FETESTI, NR 5, BL H27, SC B, AP 18, SECTOR 3, BUCURESTI CUI: RO 32074863, tel:0751 111 039	TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Str. Tulcei nr. 2, nr cad. 202588 Municipiul Constanta, Judetul Constanta	TITLU PLANSA: Reglementari urbanistice	
SPECIFICATIE COORDONATOR PROIECTAT DESENAT VERIFICAT	NUME urb. Sebastian Gula urb. Anca Marinescu urb. Anca Marinescu urb. Sebastian Gula	SEMNAURA SCARA 1:1000 DATA Octombrie 2022	PLANSA NR. U. 07-a REVIZIE REV.00

Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicati sau prin orice procedee este interzisa daca nu s-a obtinut acordul scris al Proiectantului General

PLAN URBANISTIC ZONAL

**REGENERARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PRIN
MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN ZONA
DELIMITATA DE B-DUL TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR
SI STRADA BADEA CARTAN, GENERAT DE IMOBILUL DIN
STRADA TULCEI NR. 2**

ZONA PUZ DELIMITATA DE:

**BULEVARDUL TOMIS, STRADA BADEA CARTAN, ALEEA MURELOR SI
STRADA TULCEI**

MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDET CONSTANTA

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL

Sef proiect:

Urb. SEBASTIAN GUTA

FAZA DE PROIECTARE:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Documentatia de Urbanism– **PLANUL URBANISTIC GENERAL** al municipiului **Constanta** si **Regulamentul local de urbanism** aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 429/31.10.2018;
- **Certificatul de Urbanism nr 1942 din 08.06.2021;**
- **Avizul de oportunitate nr 195034 din 27.12.2021;**
- Tema de proiectare;
- Planul topografic;

Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

I. DISPOZITII GENERALE:

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

1. ROLUL R.L.U.

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.
- Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări. Planul urbanistic zonal nu reprezintă o faza de investitie,ci o faza premergatoare realizarii investitiilor.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:
Regenerarea urbană a acestor zone trebuie să urmărească impacturile produse asupra tuturor acestor niveluri ierarhice, cu un scop final afirmat în permanență: îmbunătățirea calității vieții. Regenerarea urbană urmărește revitalizarea zonelor urbane aflate în dificultate, pe baza următoarelor principii:

- Îmbunătățirea condițiilor de locuire în cartierele de locuit;
- Mixtarea funcțională și socială în zonele noi constituite, aceasta implicând și facilitarea accesului la locuire decentă a categoriilor defavorizate;
- Amenajarea și înfrumusețarea spațiului public - piețe, scuaruri, parcuri, mobilier urban;
- Modernizarea infrastructurii urbane - rețele de apă, gaz și electricitate, drumuri și rețele de transport în comun.
- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Organizarea urbanistic arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- Indici și indicatori urbanistici
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

Principalele obiective specifice ale prezentului PUZ sunt:

- Regenerarea spațiului public și găsirea unor soluții reale pentru îmbunătățirea confortului urban, în interiorul zonei studiate, cartier rezidențial construit în perioada comunismului
- Reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare în parcelă
- Organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona studiată
- Mediarea relației între fronturile construite existente
- Asigurarea condițiilor de echipare cu utilități urbane a teritoriului studiat și stabilirea zonelor de protecție pentru infrastructura edilitară.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatul de Urbanism nr. **1942 din 08.06.2021** si a Avizul de oportunitate nr **195034 din 27.12.2021** si a temei de proiectare.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau complementare acestuia:

- Legea 350 /2001, cu completariile aferente;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata și modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor";
- Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000;
- Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul 233 /2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordinul 2701/2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

3. DOMENIUL de aplicare teritoriala a planului:

Prescriptiile din RLU sunt obligatorii pe teritoriu în suprafața totala de 6,3 ha, compus din zona delimitata de strazile B-DUL TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR SI STRADA BADEA CARTAN.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Nu exista indicii cu privire la existenta unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat sau zone protejate.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa Reglementari urbanistice.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului

Indepartarea apelor uzate – menajere se va face prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Este interzisă raspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executiei construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism.

Lucrari de utilitate publica

Lucrarile de utilitate publica ce se pot realiza sunt: strazi,alei pietonale, trotuare, retele de apa, retele de canalizare, retele electrice inclusiv reabilitarea acestora, refacerea spatiului verde, amplasarea de mobilier urban, reconfigurarea parcajelor, lucrari pentru economie de energie, inclusiv amplasare de surse de energie alternativa in baza unor studii de specialitate.

3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism.

- aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.);
- regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor;

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament
- retras de la aliniament in cazurile:
- inscriere in regimul de aliniere existent;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita

posteroara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posteroare conform Codului Civil:

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Amplasarea constructiilor pe aceeaasi parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între cladirile nealaturate pe aceeași parcela trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect in acest domeniu:

Ordonanta Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor;

Standardul pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie va respecta profilurile trasnversale ale acestora si aliniamentul propus. In prezent, parcare haotica pe trotuarele existente, blocheaza posibilitatea circulatiei pietonale, ceea ce conduce o circulatie pietonala pe partea carosabila, nesigur pentru pietoni, punându-le viața in pericol. Infrastructura de circulatii pietonale este de slaba calitate, portiuni unde nu se respecta latimea minima.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Conductele de distributie apa existente incep sa fie subdimensionate ca urmare a dezvoltarii zonei.

Cablurile electrice subterane in anumite zone au o vechime destul de mare, prezentand izolatie slabita sau defecte de izolatie.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz, daca este cazul. Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil si ale prezentului regulament.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcagele:

Parcagele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane si a –HG 525/1996. In prezent, parcare haotica pe trotuarele existente, blocheaza posibilitatea circulatiei pietonale, ceea ce conduce o circulatie pietonala pe partea carosabila, nesigur pentru pietoni, punându-le viața in pericol.

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- amenajarea de spatii verzi plantate pe minim 20 % din suprafata terenului;

Imprejmuirile:

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

UNELE OBSERVATII SI PRECIZARI:

- Prin POT, se intelege in cadrul RLU, raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei,

fara a se lua in calcul proiectia

balcoanelor, consolelor, stresinilor si copertinelor, sau a altor elemente decorative, care ies in afara perimetrului fatadelor. Curtile de aerisire mai mici de 2.0 mp sunt cuprinse in suprafata construita.

- Prin CUT, se intelege in cadrul prezentului RLUMC, raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul suprafata garajelor si spatiilor tehnice aflate in subsolul cladirilor precum si a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se ia in calcul suprafata utila maxim admisibila. Pentru constructiile industriale sau pentru cele cu caracter tehnologic se aplica CUT volumetric ca raport dintre volumul cladirii in metri cubi si suprafata terenului in metri patrati.

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta Reglementarilor Urbanistice.

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de studiu in suprafata de 6.3ha a fost organizata in 9 zone de reglementare:

ZR- 1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E - P+8E, SPATII COMERCIALE, ALIMENTATIE PUBLICA CU PARCARE LA SUBSOL,

INDICATORI URBANISTICI

POT 50%

CUT 3.6%

H MINIM P+4 E-17M LA CORNISA

H MAXIM P+10E -36M LA CORNISA

Se pot realiza subsoluri cu functiunea de parcare si in limita a 150mp alimentatie publica

ZR-2 - ZONA MIXTA DE ECHIPAMENTE PUBLICE

INDICATORI URBANISTICI

POT 50%

CUT 2.5%

H MINIM P+2E -9M LA CORNISA

H MAXIMP+4-5E -20M LA CORNISA

Se pot realiza subsoluri cu functiunea de parcare

ZRP - ZONA PARCAJELOR SUBTERANE SI SAPTIILOR DE RECREERE

POT 30%

CUT1

H MAXIM 4 M.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

ZRL-4-1 ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE P+4E SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

POT 30%

CUT 1.5

H MAXIM 15 M

ZRF1 – ACTIVITATI LEGATE CULTE

Reglementari urbanistice (POT si CUT) conform caracteristicilor specifice lacaselor de cult.

ZRA3 ZONA UTITATILOR DE DEPOZITARE

POT 50%

CUT 10

ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8E-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

POT 40%

CUT 2.5

ZRT 1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

ZRG1 SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

POT 50%

CUT 1.8

IV-PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

Plansele care cuprind delimitarea unitatii functionale fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

CONSIDERATII GENERALE:

- zona de locuit reprezinta zona de reglementare cu ponderea cea mai mare in cadrul teritoriului intravilan si totodata zona in care apar cele mai multe solicitari de autorizare de noi constructii;
- in cadrul ZRL se va incuraja cu prioritate dezvoltarea si protejarea functiei rezidentiale;
- vor fi incurajate functiunile complementare admisibile conform RLUMC si se va urmari descurajarea dezvoltarii si relocarea functiunilor incompatibile cu zona rezidentiala;
- autorizarea de constructii cu caracter provizoriu avand functiuni incompatibile cu zona rezidentiala este interzisa;
- politica CLMC pentru ZRL 4 si ZRL 5 , ZRL4 -1 , ZRP va urmari incurajarea intretinerii, protejarii si amenajarii zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuinte colective prin sporirea suprafetelor plantate, a spatiilor de joc pentru copii, organizarea locurilor de parcare si imprejmuirea terenurilor aferente constructiilor de locuinte colective.

ZR -1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E - P+8E

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Se admit:

- locuințe colective
- funcțiuni comerciale la parter: comerț cu amănuntul (alimentar/nealimentar), depozitare produse fără nocivitate, ateliere (creație artistică, meșteșuguri – croitorie, ateleire de creație și design interior/vestimentar; puncte de primire reparații uz casnic, frizerie coafor, manichiură pedichiură, ceasornicărie, spălătorie haine cu flux redus) – ce completează zona locuințelor colective
- alei de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate și subterane aferente locuințelor și serviciilor de profesii libere
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport

- construcții pentru echiparea tehnică -eventual piscină descoperită
construcții pentru echipare tehnică (branșamente, guri vizitare)
- alimentație publică– cafenele/fast-food/pizzerie/cofetărie de zi la nivel de
cartier în spații de 150mp (fiecare) atunci când parterul este mai înalt de
3.5m pentru a fi putea fi izolat corespunzător pentru a nu stânjeni locatarii

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru
functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa
nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic
excedentar semnificativ pe stratile de categoria I si II.
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente
proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului -portarului
angajat permanent
- demisol si/sau subsoluri, in conditiile in care studiile geotehnice permit
- Parțial alimentație publică în limita maxim 150mp dacă studiile de
specialitate (studiul geotehnic) permit acest lucru

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei
sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin
traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante
inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile
publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor
meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si
colectarea acestora.

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

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii, de normele de însorire și iluminat natural și de alte norme tehnice specifice.

Distanțele dintre clădirile nealaturate și pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturale, însorire, salubritate, securitate, etc.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la $\frac{3}{4}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 1,00 m.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele din RLUMC existent.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage minim 4m din aliniament în cazul străzilor de categoria III.

Clădirile se pot dispune pe aliniament conform zonei de reglementare.

Clădirile vor fi dispuse izolat cu o distanță de minim 6m.

Se vor construi doar construcții cu fațade pe toate laturile cu vedere dintr-o arteră de circulație publică.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță de minim 6m.

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

Pe parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar numai puțin de 4 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va face din drumuri publice sau private.

Se va asigura deschiderea porților de acces către interiorul incintei și retragerea lor de la ampriza drumului, dacă este cazul, pentru a nu incomoda traficul.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește, inclusiv pentru cele agabritice și grele.

Redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire, prin organizarea spațiilor din zona rezidențială: amenajarea parcarilor, amenajarea spațiilor publice libere, amenajarea circulațiilor pietonale acolo unde nu există.

Caracteristic parcele de general PUZ-ul, aceasta permite minim 2 accese auto de 5m și 2 pietonale din alei de circulație publică ce vor putea asigura accesul la parcajele necesare întregului ansamblu.

Se va asigura accesul utilităților pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, în funcție de nevoile funcțiilor construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, manevră și întoarcere, fără a fi afectată în vreun fel ampriza drumului.

Se recomandă gruparea parcajelor.

Se vor amenaja spații de parcare/garare preponderent subteran, în interiorul proprietății, fără afectarea spațiilor publice, fără afectarea domeniului public, precum și respectarea prevederilor HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă sau atic măsurată de la nivelul terenului maxim = 30m

Se pot realiza subsoluri cu funcțiunea de parcare

Pot fi executate etajele retrase succesiv pentru a respecta distanțele minime dintre clădiri (70% dintr-un etaj întreg, 50% dintr-un etaj întreg, 30% dintr-un etaj întreg)

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

- pentru zona casei scării și liftului
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare) pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent

- se admite depasirea inaltimii maxime cu case de scara in vederea accesului si mentenantei acoperisului, precum si constructii pentru echipamente si instalatii (de exemplu-panouri solare si instalatiile aferente, pompe caldura, etc.), dar nu mai mult de 3 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. De asemenea corectarea siluetei urbane existente, prin trecerea graduala de la un regim de inaltime ridicat specific locuintelor colective, spre un regim de inaltime scazut.
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.
- Interventiile propuse sunt menite sa corecteze silueta urbana existenta si totodata sa mareasca calitatea locuirii prin dezvoltarea unor noi zone verzi accesibile publicului si conturarea unor noi zone destinate dotarilor complementare locuirii - zone mixte comert servicii, unitati educationale, unitati de sanatate a populatiei.
- Clădirile vor avea fațade pe toate laturile vizibile dintr-o circulație publică
- Aspectul exterior al clădirii va fi realizat în culori neutre (alb, crem, gri, bej) cu materiale de calitate superioară (fațade ventilate, riflaj decorativ, caramida aparenta si piatră naturală) cu rezistență ridicată la factorii de mediu, rezistente la foc ce și păstrează aspectul și culoarea timp îndelungat.
- Detaliile ce tin de signalistica publicitara se fac doar cu respectarea HCL ului in vigoare

Este interzisă folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea clădirilor

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi bransate la rețele edilitare publice
Bransamentele pentru apă, canalizare, gaze, electricitate, telefonie vor fi realizate îngropat
- Se va asigura captarea apelor meteoice în rețeaua de canalizare
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice

- Se interzice dispunerea vizibila a cablurilor CATV sau vor fi mascate
- Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se propune un procent de 20 % de spatiu verde amplasat pe terase.
- Spatiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile. Pentru a raspunde nevoilor populatiei locale, se recomanda suplimentarea spatiilor verzi din zona sau valorificarea celor existente, respectiv a celor adiacente locuintelor colective.
- Se recomanda plantarea vegetatiei inalte, atat pentru cresterea calitati design-ului urban, cat si a confortului in spatiul public.
- Se va asigura amenajarea unor spații plantate conform HCJ 152/2013
- Spațiile neconstruite și neocupate de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp
- Se va evita impermeabilizarea terenului necesar pentru alei și accese.
- Se vor putea realiza amenajări peisagistice și plantarea de gard viu pentru delimitarea unor zone de acces etc.
- Suplimentarea spațiilor verzi din zona prin realizarea zonelor de tip:
 - pockets parks, scuaruri urbane, gradini urbane
- Se recomanda suplimentarea esentelor vegetale rezistente si in sezonul rece, pentru animarea spatiilor de-a lungul intregului an.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiuri:

- Imprejmuiri necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, cu inaltimi de maxim 2.50 m, pe limita de proprietate;
- Imprejmuirile pot fi opace, transparente sau decorative;
- Se propun garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m, iar cea superioara de minim 1,40 m dublate spre interior cu gard viu. Nu se recomanda construirea de imprejmuiuri opace, mai inalte de 2,00 m.
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,50 m din

materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;

- aspectul exterior al imrejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim: 50 % (mp. AC / mp. teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT- reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a constructiilor supraterrane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

CUT maxim = $3,6 \text{ (m}^2 \text{ / mp teren)}$

ZR2 - ZONA MIXTĂ DE ECHIPAMENTE PUBLICE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- * Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, dispensare, policlinică, laboratoare medicale, centre de înfrumusetare și tratament etc.
- * Cămine destinate școlarilor și studenților
- * Unități de educație cu program scurt sau prelungit – creșe, grădiniță, școala, liceu, afterschool, centre de formare profesională etc.
- * Funcțiuni comerciale: comerț alimentar, alimentație publică (restaurant, fast food, cofetărie, cafenea, bar, clubetc.)
- * Funcțiuni administrative: sediu firmă companie, instituții publice, sedii birouri etc.
- * Se va încuraja cu prioritate dezvoltarea și protejarea funcției rezidențiale prin aceste echipamente publice

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- * Se admit spații de cazare și alimentație publică doar în condițiile lărgirii arterei Badea Cârțan pe primul tronson între bulevardul Tomis și strada Murelor, între Badea Cârțan și Tulcei, și a executării celor

două subsoluri cu funcțiunea de parcare cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii funcțiunii rezidențiale

* echipamente tehnice aferente funcțiunii principale armonizate cu construcția principală astfel încât acestea să nu fie vizibile din circulațiile publice

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

* se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia

* activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

* construcții provizorii de orice natură

* depozitare en gros

* depozitarea pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice

* depozități de materiale refolosibile

* platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

* lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

* orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

* Suprafata minimă a parcelelor construibile este de 2000 mp

* parcela este construibilă dacă are acces dintr-un drum public

* parcela să aibă cel puțin un front minim de 20m la o aleea de acces public

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE AMPLASAMENT

* clădirea/clădirile vor fi retrase 6m din noul aliniament

* noul aliniament va fi considerat luând în calcul largirea amprizei strazii existente cu o banda de circulație de 4m și un trotuar de 2,5m

* se pot realiza subsoluri la limita proprietatii fara afectarea structurii tehnico-edilitare

* în spațiul dintre retragere și aliniament pot fi executate parcaje la sol și amenajări peisagistice

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minim 5m.

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

* sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția amplasării acestora la o distanță egală cu jumătatea clădirii cele mai înalte

* distanța poate fi redusă la jumătate doar în condițiile în care dacă pe fațadele respective nu sunt ferestre sau camere care necesită iluminare directă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcelele vor fi construibile doar dacă beneficiază de minim un acces auto de 5m direct dintr-un acces public

Se vor asigura accese pentru persoanele cu dizabilități

Se va asigura accesul pietonal obligatoriu separat de accesul de circulație

În zona echipamentelor publice va fi prevăzut un spațiu special pentru staționarea autovehiculelor necesare în așa fel încât nu va obstrucționa circulația publică

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Echipamentele publice vor avea asigurate locurile de paracre necesare conform normelor în vigoare în interiorul parcelei

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice pe trotuare, spații verzi sau pe pistele de bicicliști

Se admit subsoluri cu funcțiune de parcare/garare acolo unde studiile de specialitate permit acest lucru

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 20m la atic

Se admit subsoluri acolo unde de specialitate permit acest lucru

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

- pentru zona casei scării și liftului
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamnete asemănătoare) pentru această zonă retragrerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Clădirile vor avea fațade pe toate laturile vizibile dintr-o circulație publică

Aspectul exterior al clădirii va fi realizat în culori neutre cu materiale de calitate superioară

Este interzisă folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea clădirilor

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi branșate la rețele edilitare publice

Bransamentele pentru eelctricitate, telefonie vor fi realizate îngropat

Se va asigura captarea apelor meteroice în rețeaua de canalizare

Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice

Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va asigura amenajarea unor spații plantate de minim 30% din suprafața totală a terenului

Spațiile neconstruite și neocupate de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp

Se va evita impermeabilizarea terenului necesar pentru alei și accese.

Se vor putea realiza amenajări peisagistice prin plantarea de gard viu pentru delimitarea unor zone

de acces etc.

Parcajele la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se pot executa împrejmuiri din gard viu parțiale cu înălțimea maximă de 1.80-2m în socluri din beton tip jardinieră.

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE

POT MAXIM = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE

CUT MAXIM = 2.5

ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 – 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective. PUZ-ul are pentru aceasta zona existenta functional si constituita din punct de vedere urbanistic urmatoarele obiective:

1. clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
2. eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
3. refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (4) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (8) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.
- (9) operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii;
- (10) Amplasarea unor pavilioane pentru work-shopuri inclusiv alimentatie publica pe terenurile libere cu o suprafata maxima de pana la 50mp si regim de inaltime parter.
- (11) crearea unor spatii de relaxare pe acoperisurile tip terasa existente, numai cu acordul proprietarilor segmentului respectiv.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte colective in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje,
- spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, cabinete medicale, farmacii, biblioteci de cartier si alte tipuri de noi echipamente publice.
- spații pentru administrare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditi asa nu ocupe mai mult de 30 % din zona functionala in care sunt amplasate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si individuale;
- centre de informare;
- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;
- hoteluri, pensiuni si alte spatii de receptie;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- locuinte cu partiu special pentru profesii libere;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir,
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

NB 1: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;

NB 2: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii zonei.

NB3: se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;

Se admite conversia locuințelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari / locatari, în următoarele condiții:

- cabinetele medicale, farmaciile vor avea un acces separat de cel al locatarilor,
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă, spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și în limitele unei raze de servire de 250m;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din

- numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari / locatari;
- se admite realizarea unor garaje supraterane sau semi-îngropate cu condiția acoperirii acestora în terasă și organizarea teraselor ca loc de joacă pentru copii, ca spațiu înverzit și de odihnă sau ca loc cu amenajări sportive pentru tineret.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele categorii de activități:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare 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 meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, cu excepția celor specificate la Art. 2;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;
- se vor stabili limitele parcelelor aferente clădirii de locuințe colective, prin delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi categoria III sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;

- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{maxim} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

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

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta de minim 5.0 metri;
 - cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
 - cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
 - la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10.0 metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel. mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

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

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse

sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin aviz comisie de circulatie;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare / garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – HCL nr. 113/2017;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata si amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale

durabile si de calitate;

- actiunile de reabilitare/renovare a fatadelor se vor aproba conform Legii 50/1991

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin DTAC.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT = mp AC /mp teren *100
POT maxim = 30%

Art. 15. 1 - Terasale acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si

alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT = mp\ ADC / mp\ teren$

$CUT\ maxim = 1.5$

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

ZRL 4 -1 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+3 – 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective. PUZ-ul are pentru aceasta zona existenta functional si constituita din punct de vedere urbanistic urmatoarele obiective:

- 1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- 2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- 3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- 4) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- 5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- 6) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea
- 7) spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- 8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- 9) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.
- 10) operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii;

- 11) amplasarea unor pavilioane pentru work-shopuri inclusiv alimentatie publica pe terenurile libere cu o suprafata maxima de pana la 50mp si regim de inaltime parter.
- 12) creerea unor spatii de relaxare pe acoperisurile tip terasa existente, numai cu acordul proprietarilor segmentului respectiv.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte colective in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje,
- spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.
- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, cabinete medicale, farmacii, biblioteci de cartier si alte tipuri de noi echipamente publice.
- spații pentru administrare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditi asa nu ocupe mai mult de 30 % din zona functionala in care sunt amplasate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si individuale;
- centre de informare;
- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;
- hoteluri, pensiuni si alte spatii de receptie;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- locuinte cu partiu special pentru profesii libere;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir,
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

- odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice

NB 1: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii zonei.

NB2: se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;

Se admite conversia locuințelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari / locatari, în următoarele condiții:

- cabinetele medicale, farmaciile vor avea un acces separat de cel al locatarilor,
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă, spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și în limitele unei raze de servire de 250m;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari / locatari;
- se admite realizarea unor garaje supraterane sau semi-îngropate cu condiția acoperirii acestora în terasă și organizarea teraselor ca loc de joacă pentru copii, ca spațiu înverzit și de odihnă sau ca loc cu amenajări sportive pentru tineret.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele categorii de activități:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare 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 meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, cu excepția celor specificate la Art. 2;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi categoria III sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{maxim} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

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

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta de minim 5.0 metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se

va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10.0 metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel. mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

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

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin aviz comisia de circulatie;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare / garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – HCL nr. 113/2017;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform HCL 113/2017; va fi incurajata si amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba conform Legii 50/1991.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 20% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face conform Legii 50/1991.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$

POT maxim = 30%

Art. 15. 1 - Terasale acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 1.5

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

NOTA: IN VEDEREA EDIFICARII DE CONSTRUCTII NOI SE VA AVEA IN VEDERE FAPTUL CA: -CLADIRILE EXISTENTE MODIFICATE FARA A DETINE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE ISI PIERD DREPTUL DE FOLOSINTA ASUPRA TERENULUI.

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

CARACTERUL ZONEI

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective, cu caracter de reglementare, partiale avand urmatoarele obiective:

1. ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar delux, inclusiv a crearii unor spatii de relaxare pe acoperisurile tip terasa existente, numai cu acordul proprietarilor segmentului respectiv.
2. clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
3. eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
4. refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
5. extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
6. ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
7. diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
8. introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
9. Amplasarea unor pavilioane pentru work-shopuri inclusiv alimentatie publica pe terenurile libere cu o suprafata maxima de pana la 50mp si regim de inaltime parter.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte colective in proprietate privata de standard mediu si ridicat;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje,
- spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.
- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, lacase de cult, dispensare urbane si dispensare policlinice, cabinete medicale, farmacii, biblioteci de cartier si alte tipuri de noi echipamente publice.
- spatii pentru administrare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditi asa nu ocupe mai mult de 30 % din zona functionala

in care sunt amplasate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si individuale;
- centre de informare;
- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;
- hoteluri, pensiuni si alte spatii de receptie;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- locuinte cu partiu special pentru profesii libere;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir,
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
- *odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice*

NB 1: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii zonei.

NB2: se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;

Se admite conversia locuintelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari / locatari, în următoarele condiții:

- cabinetele medicale, farmaciile vor avea un acces separat de cel al locatarilor,
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă,
- spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și în limitele unei raze de servire de 250m;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari / locatari;
- se admite realizarea unor garaje supraterane sau semi-îngropate cu condiția acoperirii acestora în terasă și organizarea teraselor ca loc de joacă pentru copii, ca spațiu înverzit și de odihnă sau ca loc cu amenajări sportive pentru tineret.
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata,

eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strazile de categoria III si 10.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de 50.0 m; fronturile mai lungi de 30.0 metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

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

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt

fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;

- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 10.0 metri.

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

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin aviz comisia de circulatie; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – HCL 113/2017;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform HCL 113/2017; va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este $P + 10$ niveluri, respectiv $H_{maxim} = 33.0$ m
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o

descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba conform Legii 50/1991.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 20% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiuri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face conform Legii 50/1991.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$POT = mp \text{ AC } / mp \text{ teren } * 100$$

- POT maxim = 25%

ARTICOLUL 15. 1 - Terassele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT = mp \text{ ADC } / mp \text{ teren }$$

- CUT maxim = 2.5

ARTICOLUL 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.

ARTICOLUL 16. 2 - In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim 0.5 in baza unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

ZRF 1- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;
- activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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 - UTILIZARI INTERZISE

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** metri de la aliniament;

Lacasurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare acestora vor respecta regulamentul din Zonele de reglementare adiacente.

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

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.0** metri;

Clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;

Lacasuri de cult, altele decât cele ortodoxe ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de minim **5.0** metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim **5.0** metri.

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

Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță de minim **6.0** metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil și pietonal direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice;

La amplasarea de noi clădiri de cult se va urmări asigurarea de spații de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii și evenimente religioase, astfel încât să nu fie stănjănită circulația în zona adiacentă.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificari suplimentare privind modul de inscriere in limitele de 100 metri fata de monumentele de arhitectura existente si propuse.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform normelor in vigoare spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim **40%** cu arbori,

Terenul neocupat cu cladiri, trotuare de garda si accese va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Cladirile vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.50** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m si minim **1.80** m; poate fi dublat de un gard viu;

Pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20** m. si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$
POT -30%

conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$(CUT = mp\ ADC / mp\ teren)$
CUT - 1

conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

ZRP - ZONA PARCAJELOR SUBTERANE ȘI SPAȚII DE RECREERE

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

* Zona parcajelor subterane publice pe terenurile proprietatea privată a UAT Constanța creeând la nivelul parterului noi spații verzi și spații de recreere și petrecere a timpului liber

*Se propun subsoluri și demisoluri cu funcțiunea exclusivă de parcare subterane/supraterane, în funcție de studiile de specialitate (studiu geotehnic)

*Mobilier urban, loisir, amenajări pentru joc și odihnă

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- *Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul mașinilor de intervenție
- *Lărgirea primului tronson al străzii Badea Cârțan între Murelor și bd. Tomis cu încă o bandă de circulație
- *Lărgirea străzii Murelor între Badea Cârțan și strada Tulcei, astfel încât accesul la parcare subterană propusă pentru fluidizarea traficului către parcajele propuse
- *Crearea de sensuri unice pentru fluidizarea traficului
- *Se urmărește îmbunătățirea calității vieții locuitorilor cartierului prin amenajarea de spații verzi și noi locuri de parcare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice fel de construcții/amenajări altele decât cele descrise mai sus.
Acces dintr-o circulație publică

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Minim 300 mp
Acces dintr-o circulație publică

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu este cazul deoarece la nivelul parterului se vor realiza doar mobilier urban aferent parcului/gradinii publice în parametrii urbanistici a zonei propuse.

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

Nu este cazul deoarece la nivelul parterului se vor realiza doar mobilier urban aferent parcului/gradinii publice în parametrii urbanistici a zonei propuse.

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

Nu este cazul deoarece la nivelul parterului se vor realiza doar mobilier urban aferent parcului/gradinii publice în parametrii urbanistici a zonei propuse.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- *Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul mașinilor de intervenție
- *Se vor asigura accese de 3-5m dintr-o aleea de circulație publică în subsolurile cu funcțiunea de parcare cu pante care să permită o vizibilitate pentru ieșirea în siguranță a

mașinilor în circulația publică

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Sunt interzise garajele/parcajele/staționările în afara locurilor special amenajate
Se vor crea noi locuri de parcare/garare pentru biciclete

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ

Vor fi amenajate doar construcții de mobilier urban, pergole, jardiniere, alei pietonale, alei ocazional carosabile cu înălțimea maximă de 4m la nivelul parterului și subsoluri pentru parcaje cu înălțime de 2.8m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vor fi armonizate cu funcțiunea parc, grădină publică din materiale preponderent naturale în culori neutre.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se pot amenaja brânșamente necesare întreținerii spațiilor verzi și a iluminatului public; sistem de irigații, panouri solare; brânșamente necesare pentru acestea.
Se pot realiza sisteme alternative pentru producerea de energie solară

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spații verzi 30%
Se vor planta la fiecare 50mp de spațiul verde câte un arbore

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor realiza delimitări în zona acceselor auto cu garduri vii de tip arbuști ornamentali.
Se vor realiza pergole pentru acoperirea pantelor de acces în parcare.

ARTICOLUL 15 - Procentul maxim de ocupare.

POT MAXIM = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE

CUT MAXIM = 0,3

ZRT 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Se pastreaza reglementarile conform PUG

ZRG 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Se pastreaza reglementarile conform PUG

Intocmit
Urb. Sebastian Guta

