



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE

**privind trecerea unui teren situat în municipiul Constanța, zona Metro2, din
domeniul privat în domeniul public al municipiului Constanța**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în sesiunea ordinară din data de

Având în vedere expunerea de motive nr.155678/18.09.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și a domnilor consilieri locali Cantaragiu Secil-Givan, Zabara Alexandru, Papuc Cătălin Florin, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru nr.155680/18.09.2018;

Analizând solicitarea Statului Major al Forțelor Navale nr.A11216/22.08.2019, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.142603/29.08.2018;

Văzând anexa nr.42 la H.C.L. nr.540/2007 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare adresa Direcției urbanism nr.R54542/08.05.2018;

În conformitate cu dispozițiile art.8 alin.(1) din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2) lit.c) și art. 115 alin.(1) lit.b) din Legea nr.215 / 2001 privind administrația publică locală republicată.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 – Se aprobă trecerea terenului în suprafață de 17.682 mp, situat în municipiul Constanța, zona Metro2, din domeniul privat în domeniul public al municipiului Constanța conform planului anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare și SPIT Constanța în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: _____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA,

NR. _____ / _____ 2018



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr.155678/18.09.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere adresa Statului Major al Forțelor Navale nr.A11216/22.08.2019, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.142603/29.08.2018 prin care se solicită trecerea unui teren din domeniul privat al municipiului Constanța în domeniul public al Statului Român în vederea transmiterii acestuia în administrarea Ministerului Apărării Naționale;

Terenul în suprafață de 17.682 mp, situat în municipiul Constanța, zona Metro2, este inclus în terenul cu suprafața de 34.374,87 mp care constituie domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.42 la H.C.L. nr.540/26.10.2007.

Având în vedere dispozițiile art. 8 alin. (1) din Legea nr. 213 / 1998 privind bunurile proprietate publică, conform căroră "Trecerea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora, potrivit art. 7 lit. e), se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local."

Văzând art.863 lit.e) și art.867 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil conform căroră "dreptul de proprietate publică se dobândește prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii" și "Dreptul de administrare se constituie prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean sau, după caz, a consiliului local."

Luând în considerare H.C.L. nr.451/2017 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Constanța;

În temeiul prevederilor art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001, se inițiază proiectul de hotărâre privind trecerea unui teren situat în municipiul Constanța, zona Metro2, din domeniul privat în domeniul public al municipiului Constanța.

PRIMAR,

~~DECEBAL FĂGĂDAU~~

~~CONSILIERI LOCALI,~~

CANTARAGIU SECIL

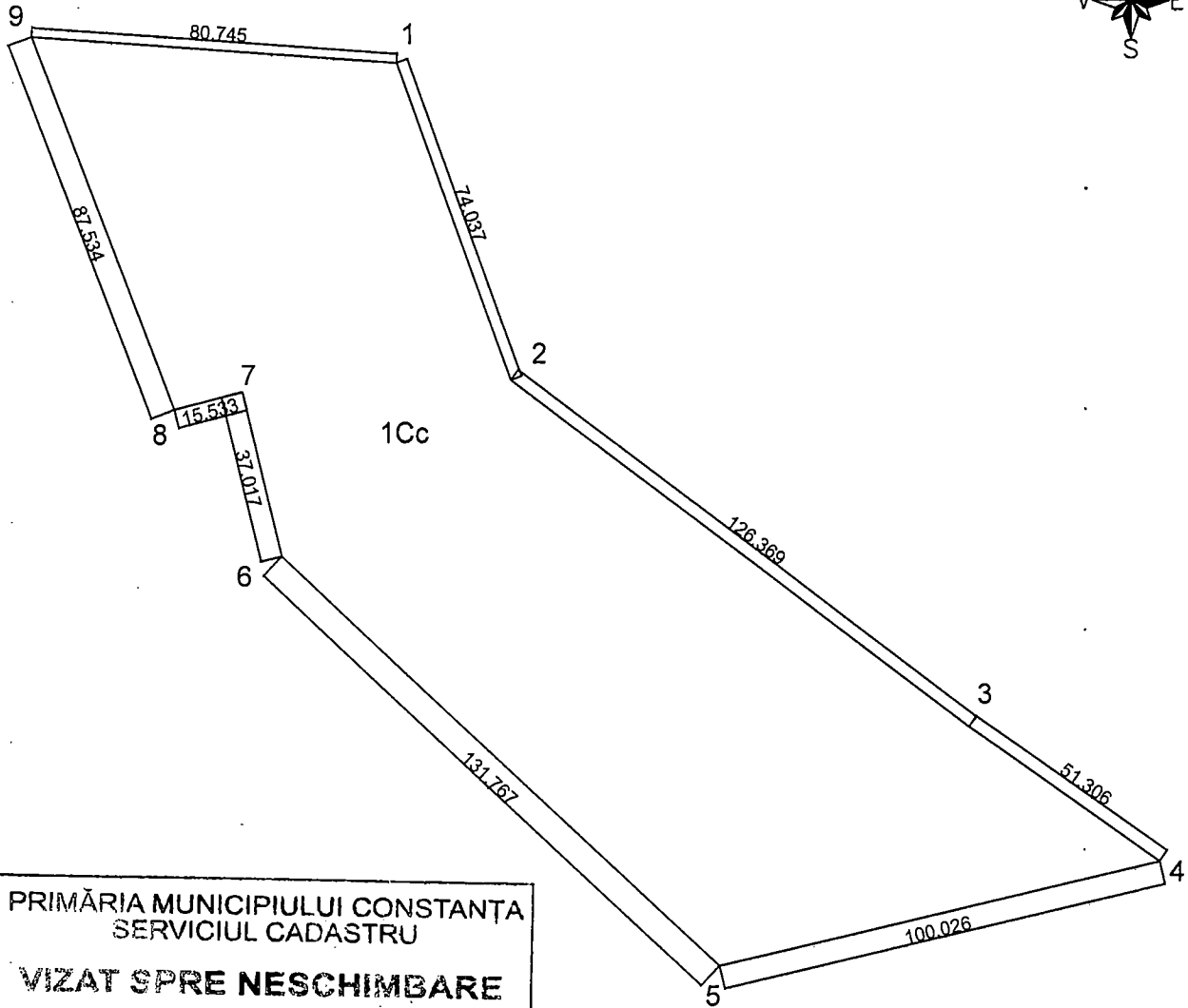
ZABARA ALEXANDRU

PAPUC CĂTĂLIN

PLAN DE SITUATIE A IMOBILULUI

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	CONSTANTA, ZONA METRO 2	
	17682	UAT	CONSTANTA
Carte funciara nr.			



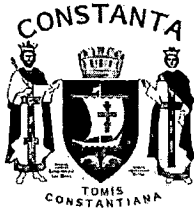
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. _____
 Data 18.09.2018


incadrare in zona

- Location: X= 790331.35 Y= 299137.09 Z= 0.00
- Location: X= 790428.63 Y= 299160.37 Z= 0.00
- Location: X= 790386.48 Y= 299189.63 Z= 0.00
- Location: X= 790285.34 Y= 299265.39 Z= 0.00
- Location: X= 790259.85 Y= 299334.90 Z= 0.00
- Location: X= 790179.28 Y= 299340.29 Z= 0.00
- Location: X= 790210.70 Y= 299258.59 Z= 0.00
- Location: X= 790225.73 Y= 299262.50 Z= 0.00
- Location: X= 790234.62 Y= 299226.57 Z= 0.00



Data: Septembrie 2018



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ**

R A P O R T

Având în vedere expunerea de motive inițiată de domnul primar Decebal Făgădău;

Analizând proiectul de hotărâre privind trecerea unui teren situat în municipiul Constanța, zona Metro2, din domeniul privat în domeniul public al municipiului Constanța.

Comisia, întrunită azi 18.09.2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / ~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL-GIVAN CANTARAGIU



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA NR. 5 – PENTRU ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDICA, APARAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR SI LIBERTATILOR CETATEANULUI**

RAPORT

Având în vedere expunerea de motive inițiată de domnul primar Decebal Făgădău;

Analizând proiectul de hotărâre privind trecerea unui teren situat în municipiul Constanța, zona Metro2, din domeniul privat în domeniul public al municipiului Constanța.

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, în ședința Comisiei nr.5 din data 19.09.2018 se avizează **FAVORABIL/NEFAVORABIL** proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU

17



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 155680/18.09.2018

RAPORT

proiect de hotărâre privind trecerea unui teren situat în municipiul Constanța, zona Metro2, din domeniul privat în domeniul public al municipiului Constanța

Având în vedere adresa Statului Major al Forțelor Navale nr.A11216/22.08.2019, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.142603/29.08.2018 prin care se solicită trecerea unui teren din domeniul privat al municipiului Constanța în domeniul public al Statului Român în vederea transmiterii acestuia în administrarea Ministerului Apărării Naționale;

Terenul în suprafață de 17.682 mp, situat în municipiul Constanța, zona Metro2, este inclus în suprafață de 34.374,87 mp care constituie domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.42 la H.C.L. nr.540/26.10.2007.

Prin adresa Direcției urbanism nr.R54542/08.05.2018 s-au transmis reglementările urbanistice aprobate pentru terenul care face obiectul prezentei hotărâri astfel: terenul se încadrează în reglementările aprobate conform Planului Urbanistic general aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.nr.327/18.12.2015, în zonele de reglementare ZRV1a, ZRV5, ZRE2 și ZRR (*parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, fâșii plantate de protecție sanitară, subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi, zona echipamentelor tehnice majore*).

Având în vedere dispozițiile art. 8 alin. (1) din Legea nr. 213 / 1998 privind bunurile proprietate publică, conform căroră "Trecerea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora, potrivit art. 7 lit. e), se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local."

Văzând art.863 lit.e) și art.867 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil conform căroră "dreptul de proprietate publică se dobândește prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii" și "Dreptul de administrare se constituie prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean sau, după caz, a consiliului local."

Luând în considerare H.C.L. nr.451/2017 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Constanța;

Tinând cont de prevederile art. 115 alin. (1) lit. b din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată;

Supunem dezbaterii plenului Consiliului local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre privind trecerea unui teren situat în municipiul Constanța, zona Metro2, din domeniul privat în domeniul public al municipiului Constanța.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU,
Nicoleta FLORESCU

ȘEF SERVICIUL PATRIMONIU,
Sorina GHERASIM

SERVICIUL PATRIMONIU,
Georgiana SIMION



STATUL MAJOR AL FORȚELOR NAVALE

22 august 2018

Nr. A 11216

București

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Domnului primar Decebal FĂGĂDĂU,

Vă adresez rugămintea de a analiza disponibilitatea transferului, unui teren de aproximativ cinci hectare, intabulat, fără litigii și liber de sarcini, din domeniul Consiliului local al municipiului Constanța, în domeniul public al statului și în administrarea MAPN.

Aprobarea acestei solicitări este necesară pentru înființarea unui nou cimitir militar în garnizoana Constanța, deoarece actualul cimitir militar a atins capacitatea maximă, nemaiputând acoperi necesitățile actuale.

Menționăm că cimitirele militare au ca principal scop înhumarea militarilor decedați în teatrele de operații, a veteranilor de război, cât și a militarilor căzuți la datorie în misiunile desfășurate pe teritoriul național.

Cu deosebită stimă,
ȘEFUL STATULUI MAJOR AL FORȚELOR NAVALE

ÎNTOCMIT
Lt. col. Eduard CABA
TEL-10



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZĂRI
Nr. **R54542/08.05.2018**



CĂTRE,

**DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU**

Ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrate cu nr. 54542/30.03.2018, prin care ne solicitați reglementările urbanistice pentru terenul în suprafață de 61.932 mp situat în zona Stației de Epurare Constanța Sud și având în vedere datele furnizate de dumneavoastră, formulăm prezenta prin care învederăm următoarele:

Terenul se încadrează în reglementările aprobate conform Planului Urbanistic General aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327/18.12.2015, în zonele de reglementare **ZRV1a, ZRV5, ZRE2 și ZRR**, cu următoarele reglementări urbanistice:

1. Pentru zonele de reglementare ZRV1a (Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice) și ZRV5 (FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA)

- UTILIZARI ADMISE

ZRV 1 a

- sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;

circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

ZRV 5

in functiunile specifice in zonele verzi protejate;

nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate;

sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate de institutiile legal abilitate.

Nota: In toate cazurile sunt admise activitatile de baza ale zonei plantate, activitati ale functiunilor complementare care sustin functiunea principala precum si activitati de intretinere curenta.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI **ZRV 1 + ZRV 5**

orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

- UTILIZARI INTERZISE **ZRV 1 + ZRV 5**

se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;

nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;

este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarillor

se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;

se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) **ZRV 1 + ZRV 5** conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT **ZRV 1 + ZRV 5** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR **ZRV 1 + ZRV 5**

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA **ZRV 1 + ZRV 5** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- CIRCULATII SI ACCESE **ZRV 1 + ZRV 5**

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR **ZRV 1 + ZRV 5**

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR **ZRV 1 + ZRV 5**

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR **ZRV 1 + ZRV 5**

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA **ZRV 1 + ZRV 5**

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE **ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5**

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- IMPREJMUIRI **ZRV 1 + ZRV 5**

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

ZRV 1 + ZRV 5

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRV 1 + ZRV 5

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

2. Pentru zona de reglementare ZRE2 (subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential propuse in zone de extindere sau dezvoltari noi)

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile aspiratii ale locuitorilor precum si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice: (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice); (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati; (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare; (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente; (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor; (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente; (7) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a valorilor arhitectural-urbanistice.

- UTILIZARI ADMISE

echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;

pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim **100 mp.** in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

- UTILIZARI INTERZISE

e interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

conform **PUZ** legal aprobat, sau conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;

conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si **RGU**;

parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice si **RGU**;

cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0** metri

cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de **6.0** metri;

cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeaasi cu cea a cladirilor de locuit din **ZR** adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice **RGU**;

in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice si **RGU**;

pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;

in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeaasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri; distanta se poate reduce la jumătate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

- CIRCULATII SI ACCESE

toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate.

- STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice;

locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 - 1.20** metri inaltime;

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

conform functiunii specifice sau conform **PUZ** si conform caracterului zonei si vecinatatilor

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

aspectul exterior al noilor constructii va fi atent analizat in cadrul unor documentatii de tip PUD insotite de studii de impact vizual, inaintea acordarii AC.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara

- 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, parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 - 1.20** metri inaltime.

- IMPREJMUIRI

imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim **0.50** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m si minim **1.80** m. 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.

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

conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **85%**.

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

conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **3.0**;

depasirea CUT_{maxim} este admisa in conditiile prevazute la Art. 16 de la capitolul ZRCC.

3. Pentru zona de reglementare ZRR (ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE)

- UTILIZARI ADMISE

constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore: captarea, tratarea si furnizarea apei potabile, evacuarea si epurarea apelor uzate, transformarea si furnizarea energiei electrice, punctele termice de distributie a incalzirii urbane, retele liniare de transport si distributie, relee radio – TV, statii meteorologice.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

sunt admise functiuni complementare (locuinte de interventie, paza militarizata, unele servicii specifice, cu respectarea actelor normative in vigoare.

- UTILIZARI INTERZISE

sunt interzise orice alte functiuni decat cele mentionate la Art. 1 si Art. 2;

pentru incintele situate in zone rezidentiale sau in care se produc aglomerari se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

se mentin incintele actuale; pentru alte extinderi ale incintelor tehnice se va elabora P.U.D. cu localizari recomandate in zona ZRA cu respectarea prevederilor Art. 4 pentru ZRA;

pentru noi sedii administrative (cladiri de birouri) sunt admise localizari in zonele ZRCA, ZRCB, ZRCM si ZRCC; pentru acestea caracteristicile parcelor vor respecta prevederile Art. 4 pentru zonele de reglementare mentionate mai sus.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanta de minim **4.0** metri in zonele ZRC si la minim **8.0** metri pe strazile de categoria III sau **10.0** metri pe strazile de categoria II si I in zonele ZRA; in cazul amplasarii de sedii noi in alte zone permise se vor respecta prevederile specifice din zona respectiva de reglementare.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

in cadrul ZRR constructiile vor fi izolate pe parcela; noile constructii amplasate in alte zone de reglementare vor respecta prevederile specifice acestora;

distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **6,0** metri, sau conform normelor de protectie tehnologica;

pentru noile constructii se vor respecta prevederile specifice zonelor de reglementare in care sunt amplasate; pentru extinderi in cadrul ZRR autorizarea se va face pe baza de PUD.

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI ARCELA

distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice specifice;

distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumătate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

- CIRCULATII SI ACCESE

igura accesul auto si pietonal in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

conditiile de acces in incinta vor fi reglementate prin regulamente interne de functionare.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand minim **1.20** metri inaltime si plantarii a cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in zonele si subzonele de reglementare adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice aferente.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; conditii pentru aspectul exterior se vor stabili la nivel de PUD sau PUZ;

fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

- IMPREJMUIRI

imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta si a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

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

nerelevant pentru instalatiile tehnice; pentru constructii: $POT_{maxim} = 50\%$

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

nerelevant pentru instalatiile tehnice; se stabileste prin PUZ sau PUD dupa caz

se recomanda in toate cazurile $CUT_{maxim\ volumetric} = 4.5 (mc / mp\ teren)$ si $CUT_{maxim} = 2.0$

Facem mențiunea că, întrucât terenul este afectat de patru zone de reglementare, în vederea construirii este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Arhitect Șef,
drd. urb. Mihai Rațu Vânturache

Șef Serviciu Autorizări,
ing. Nicoleta Constantin

Inspector,
Szabo Cristina