



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind detalierea Regulamentului local de urbanism aferent
Planului urbanistic general în ceea ce privește prevederile zonelor de reglementare
ZRL4 și ZRL5

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data _____ 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 136188/15.07.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și raportul Direcției urbanism nr. 144355/26.07.2019.

Având în vedere prevederile art. 27 al Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 27¹ lit. a) și d), art. 47 și art. 48 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă unele precizări referitoare la aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Celelalte prevederi ale HCL nr. 653/1999 rămân neschimbate.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

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,

CONSTANȚA
NR. _____/_____ 2019

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<p>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 pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri avand urmatoarele obiective:</p> <p>(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;</p> <p>(2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;</p> <p>(3) <u>refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;</u></p> <p>(4) <u>extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;</u></p> <p>(5) <u>ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;</u></p>	<p>Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:</p> <p>(1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;</p> <p>(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;</p> <p>(3) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;</p> <p>(4) <u>refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;</u></p> <p>(5) <u>extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;</u></p> <p>(6) <u>ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;</u></p>	<p>Se propune exceptarea de la elaborarea prealabilă de documentații de urbanism PUZ, până la actualizarea prevederilor PUG, pentru autorizarea următoarelor lucrări de construire care se realizează în zonele ZRL4 și ZRL5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii; - extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare; - ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor; - diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate; - introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.

<p>(6) <u>diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;</u> (7) <u>introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.</u> (8) <u>adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.</u></p>	<p>(7) <u>diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;</u> (8) <u>introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.</u> (9) <u>adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.</u></p>	
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<p>- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.</p>	<p>locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.</p>	
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<p>- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat; - locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in</p>	<p>- 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</p>	

<p>nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;</p> <ul style="list-style-type: none"> - se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii: dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp; - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250metri; - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent; - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia; - utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari; - <u>se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate</u> 	<p>atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;</p> <ul style="list-style-type: none"> - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent. 	
---	---	--

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<ul style="list-style-type: none"> - activitati productive; - constructii provizorii de orice natura; - depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros; - depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare 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, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la utilizări admise cu condiționări. - Se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele. 	<ul style="list-style-type: none"> - se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; - fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesioni libérale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari; - se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte; - se interzic urmatoarele lucrari: activitati comerciale de mare amploare si activitati productive; constructii provizorii de orice natura; comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros; depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO; 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. <p>Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public</p>	

	<p>al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.</p>	
<p>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:</p>		
<p>ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p>ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p>Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<p>- 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;</p> <p>- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;</p> <p>- prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;</p> <p>- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament;</p> <p>- in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.</p>	<p>- 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.</p>	

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

<p align="center">ZRL4</p> <p align="center">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p align="center">ZRL5</p> <p align="center">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p align="center">Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<p>- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe strazi de categoria III si 6 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;</p> <p>- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente;</p> <p>- in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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 m pe verticala, de la cota terenului amenajat;</p> <p>- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m;</p> <p>- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{\max} admisibil, astfel incat</p>	<p>- 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).</p>	

<p>cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament.</p>		
<p>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:</p>		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<ul style="list-style-type: none"> - cladirile izolate 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, dar nu mai mic de 5 m; - cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15 m 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 m 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 /1996, OMS 536 /1997 etc.); - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 /1996, 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. 	

<p>cladirii, dar nu mai mica de 10 m;</p> <ul style="list-style-type: none"> - in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15 m 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 m 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 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p>Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE</p>	<p>Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>

(P+3-4) SITUAȚE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	CU P+8-10 NIVELURI, SITUAȚE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	
<ul style="list-style-type: none"> - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private; - de regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia; - în cazul unor grupuri de clădiri, poziționarea accesului și aleilor interioare se va stabili prin PUD; - se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stăjenită circulația publică. 	<ul style="list-style-type: none"> - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private; - de regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia; - în cazul unor grupuri de clădiri, poziționarea accesului și aleilor interioare se va stabili prin PUD; - se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stăjenită circulația publică. 	
ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu condiționari:		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDIUM (P+3-4) SITUAȚE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUAȚE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE</p>	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<ul style="list-style-type: none"> - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; - spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5; - amenajarea de spații de garare /parcare comune mai multor clădiri se va face conform PUZ; - va fi încurajată amenajarea de spații de 	<ul style="list-style-type: none"> - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; - spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5; - amenajarea de spații de garare /parcare comune mai multor clădiri se va face conform PUZ; - va fi încurajată amenajarea de spații de 	<p>Sintagma: "amenajarea de spații de garare /parcare comune mai multor clădiri se va face conform PUZ"</p> <p>Se va completa cu: "Excepție fac imobilele realizate pe terenuri aparținând municipiului, care se vor autoriza în condițiile respectării</p>

parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.	parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.	prevederilor art. 3 alin. (3) din OMS nr. 119/2014, cu completările ulterioare."
ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR- conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p>Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor este P+4 niveluri, respectiv $H_{\max} = 15$ m; - 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 4m; - 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 sau pe baza unui PUD. 	<ul style="list-style-type: none"> - inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv $H_{\max} = 33.0$ 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 numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD. 	

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
<p align="center">ZRL4</p> <p align="center">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p align="center">ZRL5</p> <p align="center">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p>Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<p>- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;</p> <p>- acțiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.</p>	<p>- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;</p> <p>- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;</p> <p>- acțiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.</p>	<p>Se propune eliminarea sintagmei: "acțiunile de reabilitare/renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD".</p>
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:		
<p align="center">ZRL4</p> <p align="center">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p align="center">ZRL5</p> <p align="center">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p>Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<p>- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;</p> <p>- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;</p> <p>- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.</p>	<p>- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;</p> <p>- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;</p> <p>- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.</p>	
ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
<p align="center">ZRL4</p> <p align="center">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI</p>	<p align="center">ZRL5</p> <p align="center">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN</p>	<p>Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>

PREPONDERENT REZIDENTIALE	ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	
<ul style="list-style-type: none"> - 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 10% sa fie destinate folosintei in comun. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 10% sa fie destinate folosintei in comun. 	
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<ul style="list-style-type: none"> - 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 PUD. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 PUD. 	<p>Se propune eliminarea sintagmei: "autorizarea împrejmuirilor se va face prin PUD".</p>

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
POT _{maxim} = 30% Terasele 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.	POT _{maxim} = 25% Terasele 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 ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
CUT _{maxim} = 1,5 Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele respective nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.	CUT _{maxim} = 2,5 Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele respective nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC. In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim 0.5 in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.	



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 136188 / 15.07.2019

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018;

Analizând oportunitatea detalierii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general în ceea ce privește prevederile zonelor de reglementare ZRL4 și ZRL5 în vederea punerii în acord cu prevederile Legii nr. 350/2001;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind detalierea Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general în ceea ce privește prevederile zonelor de reglementare ZRL4 și ZRL5.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ŞI PLANIFICARE URBANĂ

R A P O R T
Nr. 144355 / 26.07.2019

Prin prezentul raport se supun atenţiei următoarele:

- ❖ potrivit prevederilor Planului urbanistic general aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, teritoriul cuprins în intravilanul municipiului Constanța este împărțit în 36 de UTR cuprinzând fiecare una sau mai multe zone și subzone de reglementare. UTR sunt delimitate de artere de circulație din trama majoră, căi feroviare, limite naturale, limita teritoriului intravilan și limite administrative. În ansamblul lor UTR constituie zone cu o anumită omogenitate funcțional – volumetrică și constituie arii ușor identificabile de către locuitorii orașului.
- ❖ Blocurile de locuințe colective executate anterior anului 1990 sunt cuprinse în două zone de reglementare, în funcție de regimul de înălțime maxim admis: ZRL4 și ZRL5.
- ❖ În cele ce urmează se propune analiza și detalierea prevederilor aprobate pentru cele două zone de reglementare:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI		
ZRL4	ZRL5	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	
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 pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri avand 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	Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective: (1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux; (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice	Se propune exceptarea de la elaborarea prealabilă de documentații de urbanism PUZ, până la actualizarea prevederilor PUG , pentru autorizarea următoarelor lucrări de construire care se realizează în zonele ZRL4 și ZRL5: - refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii; - extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare; - ameliorarea aspectului cladirilor si

<p>(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) <u>refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;</u> (4) <u>extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;</u> (5) <u>ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;</u> (6) <u>diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;</u> (7) <u>introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a qarajelor individuale.</u> (8) <u>adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.</u></p>	<p>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) <u>refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;</u> (5) <u>extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;</u> (6) <u>ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;</u> (7) <u>diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;</u> (8) <u>introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a qarajelor individuale.</u> (9) <u>adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.</u></p>	<p>amenajarilor; - diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate; - introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.</p>
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<ul style="list-style-type: none"> - locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui. 	<p>locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.</p>	
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre

PREPONDERENT REZIDENTIALE	PREPONDERENT REZIDENTIALE	
<ul style="list-style-type: none"> - locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat; - locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistice si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata; - se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii: dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp; - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250metri; - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent; - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia; - utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari; - se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 strazile de categoria I si II; - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent. 	
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE		

<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<ul style="list-style-type: none"> - activitati productive; - constructii provizorii de orice natura; - depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros; - depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare 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, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la utilizări admise cu condiționări. - Se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele. 	<ul style="list-style-type: none"> - se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; - fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesioni libérale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari; - se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte; - se interzic urmatoarele lucrari: activitati comerciale de mare amploare si activitati productive; constructii provizorii de orice natura; comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros; depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO; 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. <p>Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului</p>	

	si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.	
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<ul style="list-style-type: none"> - 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 medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime; - prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari; - pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament; - in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<ul style="list-style-type: none"> - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe strazi de categoria III si 6 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	

<ul style="list-style-type: none"> - cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare 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 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 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 m; - se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{\max} 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. 	<p>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).</p>	
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<p>- cladirile izolate 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</p>	<p>- 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</p>	

<p>inalt fata de teren, dar nu mai mic de 5 m;</p> <ul style="list-style-type: none"> - cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15 m 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 m 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 /1996, 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 m; - in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15 m 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 m in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai 	<p>de teren;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 /1996, 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. 	
--	---	--

ferestre ale dependintelor si casei scarii.		
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
- 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.	- 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 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
- 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 PUD; - 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.	- 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 PUD; - 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 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre

<p style="text-align: center;">PREPONDERENT REZIDENTIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 – Anexa nr. 5; - amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; - va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite. 	<p style="text-align: center;">PREPONDERENT REZIDENTIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 – Anexa nr. 5; - amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; - va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite. 	<p>Sintagma: "amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ"</p> <p>Se va completa cu: "Exceptie fac imobilele realizate pe terenuri aparținând municipiului, care se vor autoriza în condițiile respectării prevederilor art. 3 alin. (3) din OMS nr. 119/2014, cu completările ulterioare."</p>
ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR- conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p>Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor este P+4 niveluri, respectiv $H_{maxim} = 15$ m; - 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 4m; - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD. 	

perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.		
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate; - acțiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.	- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate; - terasele vizibile de pe înalțimile inconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafața; - acțiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.	Se propune eliminarea sintagmei: "acțiunile de reabilitare/renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD".
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; - amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.	- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; - amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.	
ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.	- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;	

<p>- 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 10% sa fie destinate folosintei in comun.</p>	<p>- 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 10% sa fie destinate folosintei in comun.</p>	
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<p>- 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.;</p> <p>- 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;</p> <p>- autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.</p>	<p>- 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.;</p> <p>- 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;</p> <p>- autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.</p>	<p>Se propune eliminarea sintagmei: "autorizarea împrejmuirilor se va face prin PUD".</p>
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
<p style="text-align: center;">ZRL4</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	<p style="text-align: center;">ZRL5</p> <p style="text-align: center;">SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE</p>	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
<p>POT_{maxim} = 30%</p> <p>Terasele 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</p>	<p>POT_{maxim} = 25%</p> <p>Terasele 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</p>	

aferent.	aferent.	
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:		
ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	Prevederi propuse prin prezentul proiect de hotărâre
CUT _{maxim} = 1,5 Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele respective nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.	CUT _{maxim} = 2,5 Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele respective nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC. In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim 0.5 in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.	

❖ În condițiile prevederilor actuale ale art. 47 și art. 48 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

" *Articolul 47*

(1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

(2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

(3) *Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: a) zonelor centrale ale localităților; b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor; c) zonelor de agrement și turism; d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii; e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele; f) infrastructurii de transport; g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane; h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.*

(3¹) *Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.*

(4) *Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general.*

(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Articolul 48

(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto și pietonale;
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;
- f) conformarea spațiilor publice

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.",

coroborate cu prevederile urbanistice mai sus menționate aferente celor două zone de reglementare, se consideră că până la actualizarea Planului urbanistic general și a Regulamentului local de urbanism aferent, este posibilă autorizarea directă, fără elaborarea prealabilă a unor documentații de urbanism PUZ sau PUD, în condițiile respectării prevederilor urbanistice stipulate la fiecare articol al RLU în parte.

În temeiul celor mai sus precizate, propunem avizarea și adoptarea proiectului de hotărâre privind unele precizări referitoare la aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului Constanța pentru zonele de reglementare ZRL4 și ZRL5, conform prezentului raport.

Arhitect Sef,

urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,
Cristina Stamat