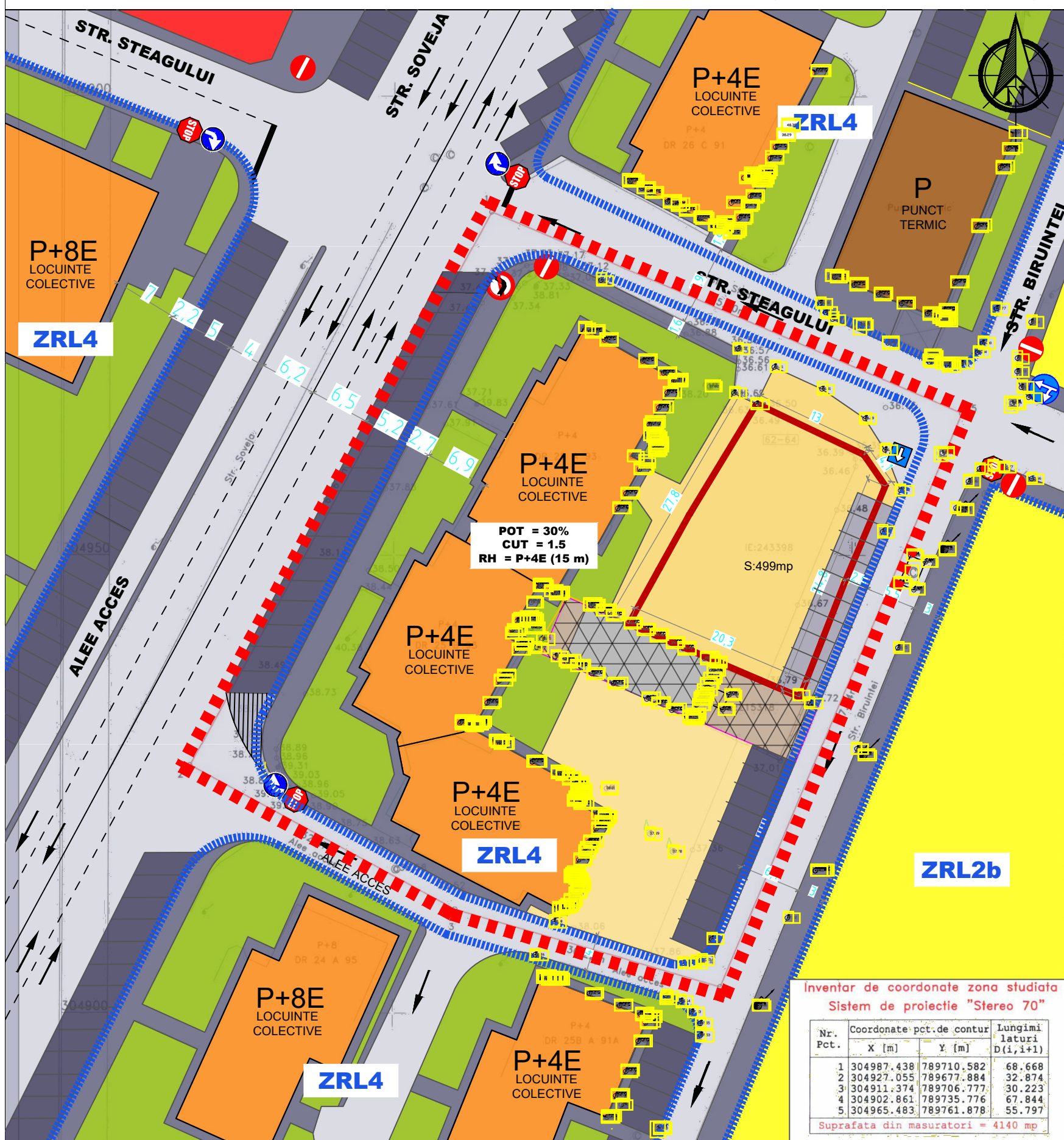


PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA



LEGENDA 4140

Est de Str. Biruintei, la Sud de Alee acces, la Vest de Soveja, si cuprinde imobilul cu IE: 243398, situat in Mun. Constanta, Str. Biruintei, Nr. 62-64, Lot 1, Lot 2

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Constanta

Limite si parcelar

Limita zonei de studiu PUZ S=4140 mp

Limita amplasament ce a generat PUZ S= 499 mp

Sistem de proiectie "Stereio 70"

Zone de reglementare existente

Limite de proprietate

Contur indicativ al constructiilor

Teren neamenajat
Suprafata din masuratori = 4140 mp

Terenuri cu interdictie de construire pana la intrarea in legalitate

Constructii fara autorizatie de construire

Indicativ zona de reglementare conform PUG

Funcțiuni existente

Zona locuinte individuale si colective mici

Locuinte colective

Echipamente tehnico-edilitare

Comert, servicii

Spatii verzi

Circulatii pietonale

Circulatii carosabile

Parcaje amenajate

PROIECTANT GENERAL
ARHITECTURA:
BIA MARCULESCU ROXANA

SEF DE PROIECT:
URB.ROXANA MARCULESCU

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Constanta

PROIECTAT / DESENAT
URB.ROXANA MARCULESCU

valabil insotit de procesul verbal de

OBSERVATII

Nr. Proiect: 4/Faza: PUZ/ Data: 2018

Nume si Prenume: **GHIANĂ GABRIELA**

REVIZIA: **CONSILIER GR. IA**

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI,
LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI
SI LA VEST DE STRADA SOVEJA

TITLUL PLANURILOR

REGLEMENTARI EXISTENTE
SCARA 1:500

U02

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-B-F Nr. 2003
ILĂSOAIA Roxana-Nicoleta

ASOAI Roxana Nicoleta
S.C. TOTAL CAD CONSULT S.R.L.

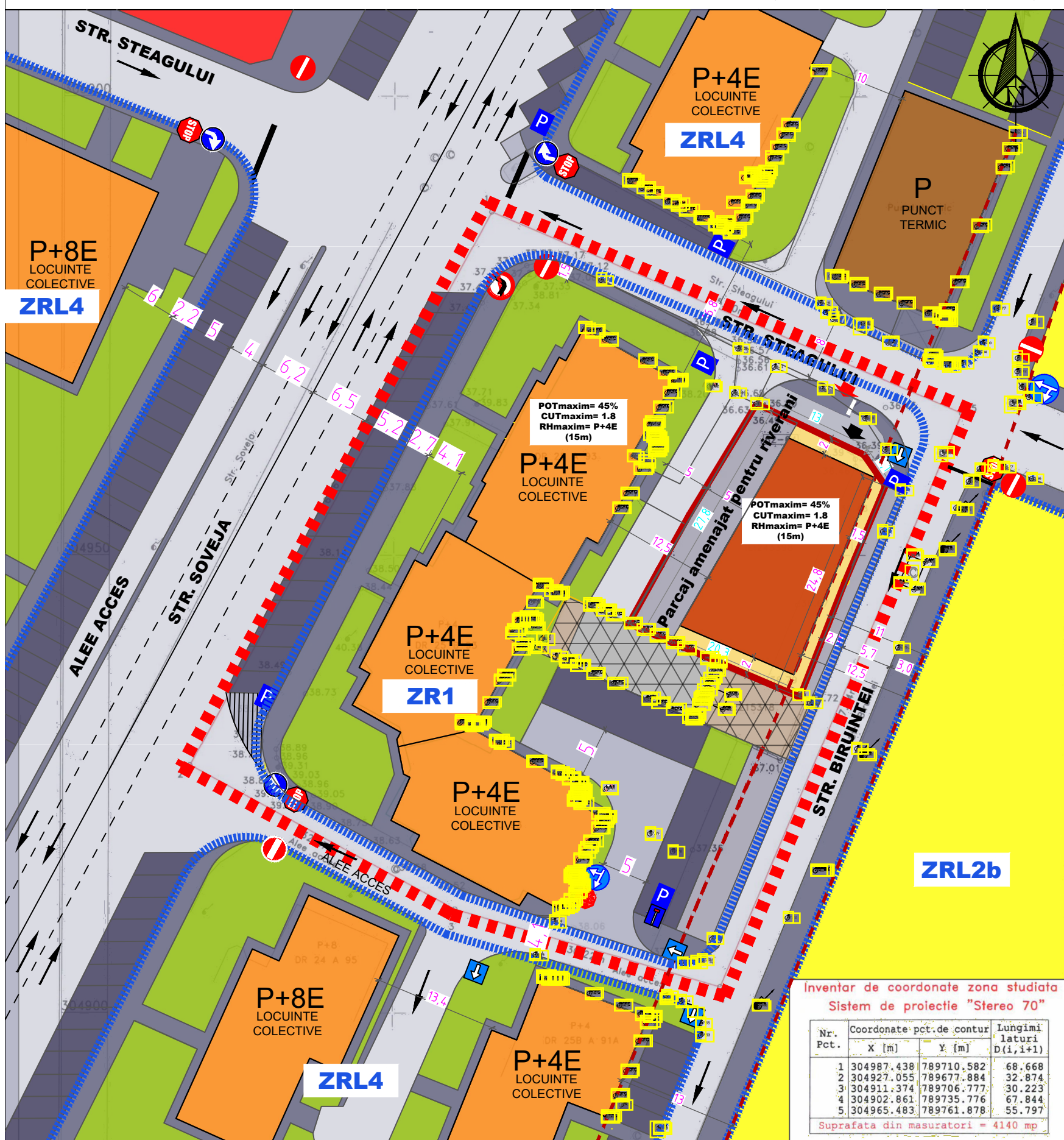
Reglementari existente conform PUG:
ZRL4-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDI P+3-4 SITUATE IN ASAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- POTmax =30%
- CUTmax =1.5
- RHmax = P+4, respectiv 15m
- Utilizari admise: 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, imprejmuii.

- Utilizari admise cu conditionari: amenajari la parterul cladirilor cu acordul asociatilor de proprietari, dispensare, crese, farmacii, spatii comerciale, cu acces separat.
- Utilizari interzise: activitati productive, constructii provizorii de orice natura, depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros, depozitari de materiale refolosite si platforme de precolectare a deseurilor, autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA



LEGENDA

4140

Est de Str. Biruintei, la Sud de Alee acces, la Vest de Soveja, si cuprinde imobilul cu IE: 243398, situat in Mun. Constanta, Str. Biruintei, Nr. 62-64, Lot 1, Lot 2

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Constanta

Limite si parcelar

- Limita zonei de studiu PUZ S=4140 mp
- Limita amplasament ce a generat PUZ S= 499 mp
- Sistem de proiectie "Stere0 70"
- Zone de reglementare existente
- Terenuri cu interdictie de construire pana la intrarea in legalitate
- Constructii fara autorizatie de construire
- ZRL4 Indicativ zona de reglementare conform PUG
- Retragere minima de la aliniament constructii pe parcele la str.Biruintei

Funciuni existente si propuse

- Teren liber de constructii ce va fi amenajat cu spatii verzi si parcaje
- Edificabil maxim impus P+4E
- Locuinte individuale si colective mici P-P+2E
- Locuinte colective
- Echipamente tehnico-edilitare
- Comert, servicii
- Spatii verzi
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Parcaje amenajate pentru riverani
- Accese pietonale propuse
- Accese auto propuse

Suprafata din masuratori = 4140 mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	304987.438	789710.582	68.668
2	304927.055	789677.884	32.874
3	304911.374	789706.777	30.223
4	304902.861	789735.776	67.844
5	304965.483	789761.878	55.797

B.I.A.MARCELESCU ROXANA NR.99
CUI R033379491

BENEFICIAR:
SC CAMBELA PROD SRL

Plan de referinta "Marea Neagra 1975"
PROIECTANT GENERAL:
ARHITECTURA:
BIA MARCELESCU ROXANA

SEF DE PROIECT:
URB.ROXANA MARCELESCU

PROIECTAT / DESENAT
URB.ROXANA MARCELESCU

OBSERVATII
Nr. Proiect: 4/Faza: PUZ/ Data: 2018
Nume si Prenume: **GHIANA GABRIELA**
REVIZIA: **CONSILIER GR. IA**

TITLU PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA
MUNICIPIUL CONSTANTA
ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA

TITLUL PLANURILOR
REGLEMENTARI PROPUSE
SCARA 1:500

U03

Reglementari propuse:
ZR1-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII

- POTmaxim =45%
- CUTmaxim =1,8(respectiv 1,5-CUT maxim existent x20%)
- RHmaxim = P+4E, respectiv 15m
- RHminim=P+2E, respectiv 10m
- Utilizari admise: locuinte colective medii in proprietate privata si locuinte sociale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret

- Utilizari admise cu conditionari: amenajari la parterul cladirilor pentru dispensare, cabinete medicale, crese, saloane infirmusetare, farmacii, birouri, spatii comerciale, cu acces separat; birouri profesii liberale
- Utilizari interzise: activitati productive sau industriale, constructii provizorii de orice natura, depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros, depozitari de materiale refolosite si platforme de precolectare a deseurilor, autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto, orice activitati care pot genera poluare, inclusiv poluare acustica

Documentatia nu isi propune modificarea dimensiunilor tramei stradale existente, iar accesurile si locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017, cu completarile si modificarile ulterioare, privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, astfel:

- locuinte individuale/ colective - 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp sau 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.; Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- constructii comerciale - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a ariei de vanzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;
- pentru alte functiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

Se propune o parcare amenajata conform normativelor in vigoare cu acces din aleea carosabila existenta, cuprinsa in zona de studiu si o parcare amenajata din strada Steagului, parcare ce va fi amenajata de catre beneficiar pentru folosinta riveranilor din zona.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

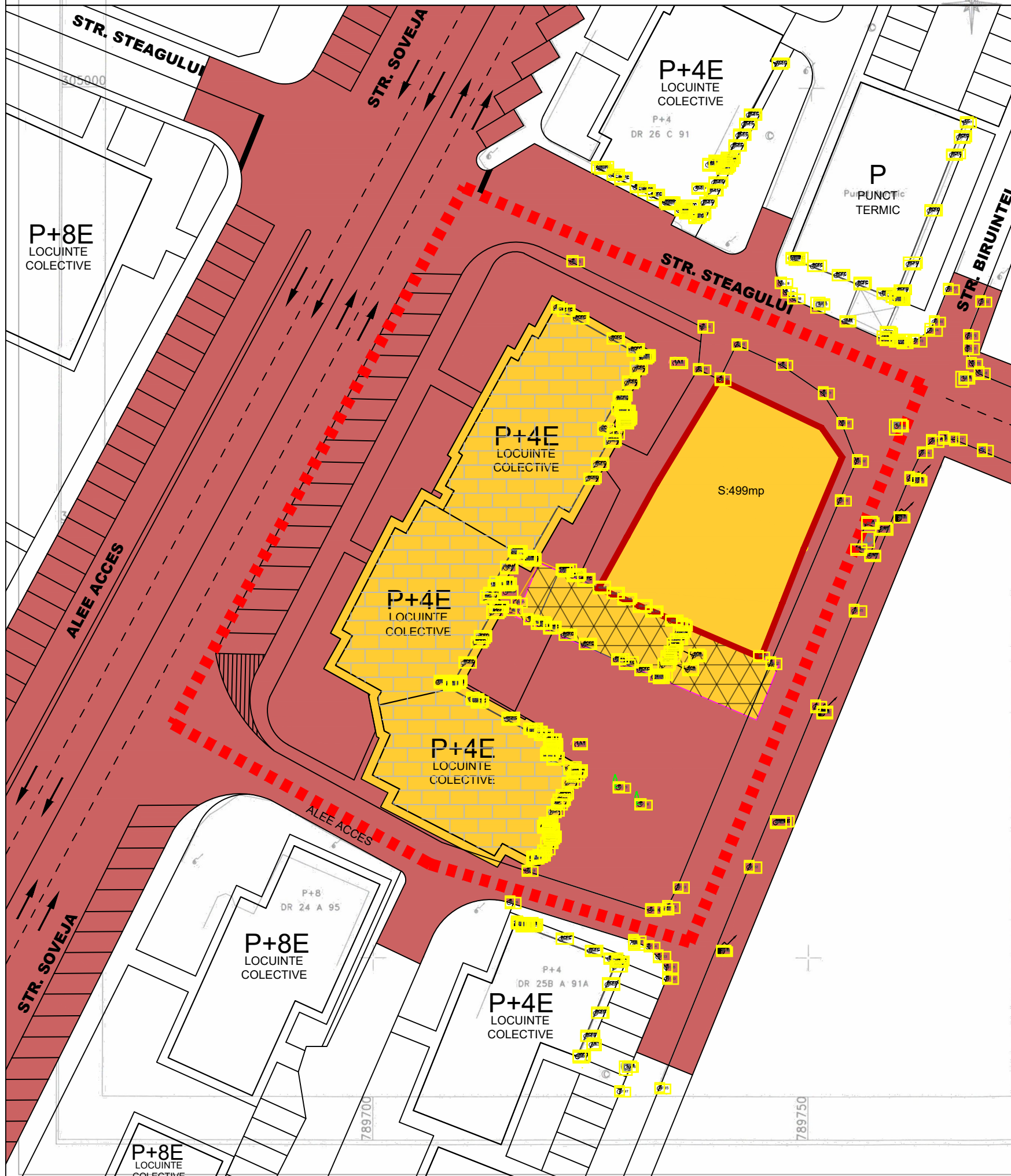
Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirilor ulterioare aprobarii PUZ ale loturilor de teren, se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire emise.

Acest document nu va fi reprodus, sub nici o forma si sub nici un motiv, fara permisiunea si acordul scris al BIA MARCELESCU ROXANA

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014

Scara 1:500



Nr. cadastral	Suprafata masurata a zonei (mp)	Adresa imob
	4140	Zona studiata
		Est de Str. B
		Soveja, si cu
		Mun. Consta
Cartea Funciara nr.		Unitatea Adr
		Constanta

Inventar de coordonate zona studiata Sistem de proiectie "Stere 70"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304987.438	789710.582	68.668
2	304927.055	789677.884	32.874
3	304911.374	789706.777	30.223
4	304902.861	789735.776	67.844
5	304965.483	789761.878	55.797

Suprafata din masuratori = 4140 mp

LEGENDA

- * 37,00 Punct cu cota de nivel
- Limita zona studiata.
- Imobile intabulate
- Constructii intabulate
- Constructii existente neintabulate
- ⊙ Stalp iluminat
- ⊙ Canal

Se confirma suprafata d

Intocmit,
ILASOAI Roxana Nicoleta
TOTAL CAD CONSULT S.R.L.
Data: 23 Aprilie 2018

LEGENDA Limite si parcelar

- ▬▬▬▬ Limita zonei de studiu PUZ
S= 4140 mp
 - ▬▬▬▬ Limita amplasament ce a generat
PUZ S = 499 mp
 - Limite de proprietate
 - Contur indicativ al constructiilor
 - Amprenta constructii existente
 - ▬▬▬▬ Terenuri cu interdictie de construire pana
la intrarea in legalitate
- Regim juridic**
- Terenuri proprietate privata apartinand
persoanelor fizice sau juridice
 - Terenuri proprietate publica
de interes local



B.I.A.MARCULESCU ROXANA NR.99
CUI R033379491

BENEFICIAR:
SC CAMBELA PROD SRL

PROIECTANT GENERAL - ARHITECTURA:
BIA MARCULESCU ROXANA

SEF DE PROIECT:
URB.ROXANA MARCULESCU

PROIECTAT / DESENAT
URB.ROXANA MARCULESCU

OBSERVATII
Nr. Proiect: 4/Faza:PUZ/ Data:2018

REVIZIA:

TITLU PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014

ADRESA
MUNICIPIUL CONSTANTA
ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA

TITLUL PLANURILOR
REGIM JURIDIC
SCARA 1:500

U04

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR.
STEAGULUI, ALEE DE ACCES, STR. BIRUINTEI SI STR. SOVEJA**

BENEFICIARI : SC CAMBELA PROD SRL

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

2018

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Lista unităților și subunităților funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**
- **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
 - Articolul 1 - Utilizări admise
 - Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări
 - Articolul 3 - Utilizări interzise
- **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**
 - Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
 - Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
 - Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
 - Articolul 8 - Circulații și accese
 - Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor
 - Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor
 - Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor
 - Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară
 - Articolul 13 - Spații libere și spații plantate
 - Articolul 14 - Împrejurimi
- **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**
 - Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 - Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea centrală a intravilanului municipiului Constanța, delimitată la nord de Str. Steagului, la sud de alee de acces, la est de Str. Biruintei și la vest de Str. Soveja, cu excepția terenului afectat de construcția P+1E realizată fără autorizație de construire.

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. STEAGULUI, ALEE DE ACCES, STR. BIRUINTEI SI STR. SOVEJA», avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța.
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- HCJ 152 /22.05.2013 privind amenajarea spațiilor verzi în județul Constanța.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

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

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

3.4. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic care va face parte din documentația de obținere a autorizației de construire. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și / sau prezintă risc de alunecare a terenului, prin DTAC vor fi prevăzute măsurile necesare care să limiteze riscurile de alunecare și să stabilească măsurile tehnice de fundare (pentru intervenții noi, amenajări exterioare sau demolări).

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

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

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

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic care conduc la soluții de amplasare și configurare a construcțiilor care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament (retrageri de siguranță față de construcții vecine, aliniere, subzidiri, etc);
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza studiului de insorire verificat la cerința de sanatare, igiena și mediu și avizat favorabil de Direcția de Sanatare Publică, precum și cu acordul unității teritoriale de pompieri;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale.

CAPITOLUL 4 – REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilanul studiat este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

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

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

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

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

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

5.6. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii, cu respectarea prevederilor art. 18, alin. (2¹) al HGR nr. 525/1996, actualizată.

5.7. Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCLM nr. 260/11.11.2010.

CAPITOLUL 6 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în

intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare (art. 18, alin. (2¹) al HGR nr. 525/1996, actualizata).

6.3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (*respectiv: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale, cum ar fi: cămine pentru bătrani, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier*) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

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

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor limita edificabilului retras de la aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc aliniamentul și asigură o distanță de 3 m pe verticală de la cota trotuarului amenajat
- înălțimea maximă a construcțiilor propuse la atic/cornisa nu va depăși distanța dintre acestea și construcțiile existente în imediata vecinătate, dacă se întâmplă acest lucru, pe zona unde înălțimea construcției depășește cea mai mică distanță dintre aceasta și construcțiile existente, construcția propusă se va retrage astfel încât să se respecte distanța minimă admisă.

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

6.6. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare. În sensul prezentului regulament, prin limite laterale și posterioare se înțelege limita dintre două proprietăți învecinate. Clădirile vor fi amplasate după cum urmează:

- clădirile se propun să se amplaseze izolat, cuplat sau înșiruit pe teren conform plan de reglementări propuse
- clădirile propuse se vor alipi sau se vor amplasa astfel încât să mascheze calcanele ale clădirilor învecinate vizibile din domeniul public
- clădirile propuse se vor retrage de la limita terenului astfel încât înălțimea maximă a construcției să nu depășească distanța dintre construcția propusă și clădirile existente învecinate, dar nu mai puțin de 5m.
- se poate depăși edificabilul maxim admis cu balcoane, terase, console deschise sau bovindouri, atâta timp cât nu se depășește distanța minimă reprezentant înălțimea clădirii propuse.

CAPITOLUL 7 – REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă

există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

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

CAPITOLUL 8 – REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

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

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar; realizarea lor se va face în condițiile respectării prevederilor art. 18, alin. (2¹) al HGR nr. 525/1996, actualizată.

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

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare.

8.2.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii, cu respectarea prevederilor art. 18, alin. (2¹) al HGR nr. 525/1996, actualizată. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații,

transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor

incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

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

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

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

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

9.1. Forma și dimensiunile terenului

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

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

9.1.2. Pentru parcelările existente, executate înainte de anul 1996, cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – *extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.*

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

9.1.3. Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui PUD / PUZ, în funcție de numărul parcelelor rezultate, ori atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la lot și când se propun accese carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b), coroborate cu art. 47, alin. (3), lit. e) și f) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

9.2. Înălțimea construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament, respectiv maxim P+4E(15metri). Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată.

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

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

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

10.1. Parcaje.

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, numai în locurile special amenajate, fără afectarea circulației publice, după cum urmează:

- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 150 m de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesiune sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

10.1.2. Documentația nu își propune modificarea dimensiunilor tramei stradale existente, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017, cu completările și modificările ulterioare, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, astfel :

- locuințe individuale/ colective :1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp sau 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.; Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;

- constructii comerciale - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a ariei de vanzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;

- pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța.

10.1.3. Beneficiarii vor asigura în incinta, pentru folosul riveranilor din zona, o parcare amenajată, cu acces din aleea de acces de pe strada Steagului.

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

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 m.

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

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

PARTEA ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III

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

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

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

- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001, unitatea teritorială de referință (UTR) este subdiviziunea urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 4140 mp, a fost organizat, din punct de vedere operațional, într-o zonă de reglementare omogena – **ZR1 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4E**.

Din zona reglementată a fost exclus terenul aferent construcției P+1E realizată fără autorizație de construire, deoarece, conform prevederilor legale în vigoare, prezenta documentație de urbanism nu propune intrarea în legalitate a unor construcții realizate ilegal.

Condițiile de construire pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate în PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE a prezentului regulament.

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. STEAGULUI, ALEE DE ACCES, STR. BIRUINTEI SI STR. SOVEJA», în suprafață de 4140 mp, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul care face obiectul PUZ se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Din punct de vedere funcțional, zona studiată se caracterizează prin existența locuințelor colective medii (P+4E) și a funcțiilor complementare locuirii (birouri, servicii, comerț, alimentație publică). Prin prezentul Regulament se menține caracterul general existent al zonei.

Amplasamentul este situat între str. Soveja, str. Biruintei și str. Steagului. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- pe str. Soveja dinspre zona de nord a localității și stațiunea Mamaia, dar și dinspre zona de sud și vest a municipiului, dinspre autostrada A1 și centura ocolitoare A4.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (cartier Coiciu cu imobile P-P+2E) și colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+4E, care urmăresc traseul str. Soveja). În zonă se află și unități de învățământ din rețeaua publică : Școala de maistri militari, Academia de Marina «Mircea cel Bătrân», școala generală nr. 23.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat la adresa str. Biruintei nr. 62-64 în suprafață totală de 499 mp, este proprietate a SC CAMBELA PROD SRL.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

ZR1

- locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+4E
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

ZR1

- sunt admise spații amenajate la parterul clădirilor pentru comerț, servicii, dispensare, creșe, farmacii, în condițiile asigurării accesului separat și cu acordul asociaților de proprietari.
- este admisă conversia funcțională a unor apartamente pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină), indiferent de nivelul la care se află, în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul vecinilor limitrofi.

Articolul 3 - Utilizări interzise

ZR1

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deseurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

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

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

- aliniamentul actual al terenurilor se menține, prezenta documentație nu vizează modificarea amprizei străzilor cuprinse în zona studiată;
- retragerea construcțiilor noi față de aliniamentul de la stradă - se va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale existente.

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

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 6.6. Amplasarea în interiorul parcelei*.

În raport cu construcțiile vecine, imobilul propus va respecta retragerile impuse de concluziile studiului de însorire.

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

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

Articolul 8 - Circulații și accese

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

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

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

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 9.2. Înălțimea construcțiilor*.

ZR1 H_{maxim} admisibil este P+4E (15m)

Este posibilă supraetajarea construcțiilor de locuit cu respectarea prevederilor HCLM nr. 292/2013, privind aprobarea executării unor lucrări de construcții la apartamentele situate în blocuri.

Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

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

Pentru terenul care a determinat PUZ, S = 499 mp, RH propus = P+4E(15 m)

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.)

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații pe terasa imobilelor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCLM nr. 260/11.11.2010.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 10.2. Spații verzi*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

Articolul 14 – Împrejmuiri

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 10.3. Împrejmuiri.*

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

ZR1 POT_{maxim} = 45%

Pentru terenul care a determinat PUZ, S = 499 mp, POT propus = 45%

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

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

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

ZR1 CUT_{maxim} = 1,80 - calculat prin majorarea cu 20 % a CUT aflat în vigoare, valoare maximă admisă la nivelul întregii zone studiate, în suprafața de 4140 mp.

Pentru terenul care a determinat PUZ, S = 499 mp, CUT propus = 1.8

Condiții de depășire a CUT:

- În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.
- Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

ÎNTOCMIT,

URB.MARCULESCU ROXANA