

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 117/18.03.2022  
privind respingerea Planului urbanistic zonal  
pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii,  
delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii,  
str. lt. Economu și str. Mr. Șofran,  
inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din  
data de \_\_\_\_\_ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 6066/18.03.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 21612/07.02.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 60537/21.03.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 65484/19.04.2019 al Direcției urbanism;

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se respinge Planul urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, deoarece, analizând

documentația prezentată, punctele de vedere formulate de membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, precum și numeroasele opoziții față de prevederile propuse, enunțate de cetățeni în cadrul procesului de informare și consultare a publicului, nu au fost identificate suficiente elemente de contribuție benefică la situația existentă privind:

- chestiunile de interes public,
- chestiunile referitoare la disfuncțiile generate de documentația de urbanism existentă,
- imaginea urbană și densificarea fondului construit într-o zonă foarte aglomerată.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în intr. Major Șofran nr. 7, în suprafață de 506 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 212286, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ciutacu Daniela în cotă de 1/2 și Ștefan Marius în cotă de 1/2, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 3600/20.12.2018 la Societatea profesională notarială "ANDREI".

**Art. 2** - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Ștefan Marius, Ciutacu Daniela, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

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 GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 59669/18.03.2022

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3189/29.08.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.11.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 65484/19.04.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 176774/18.11.2020, avizul nr. 21612/07.02.2022 al Arhitectului-șef;

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 respingerea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chițac*

1



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

## RAPORT

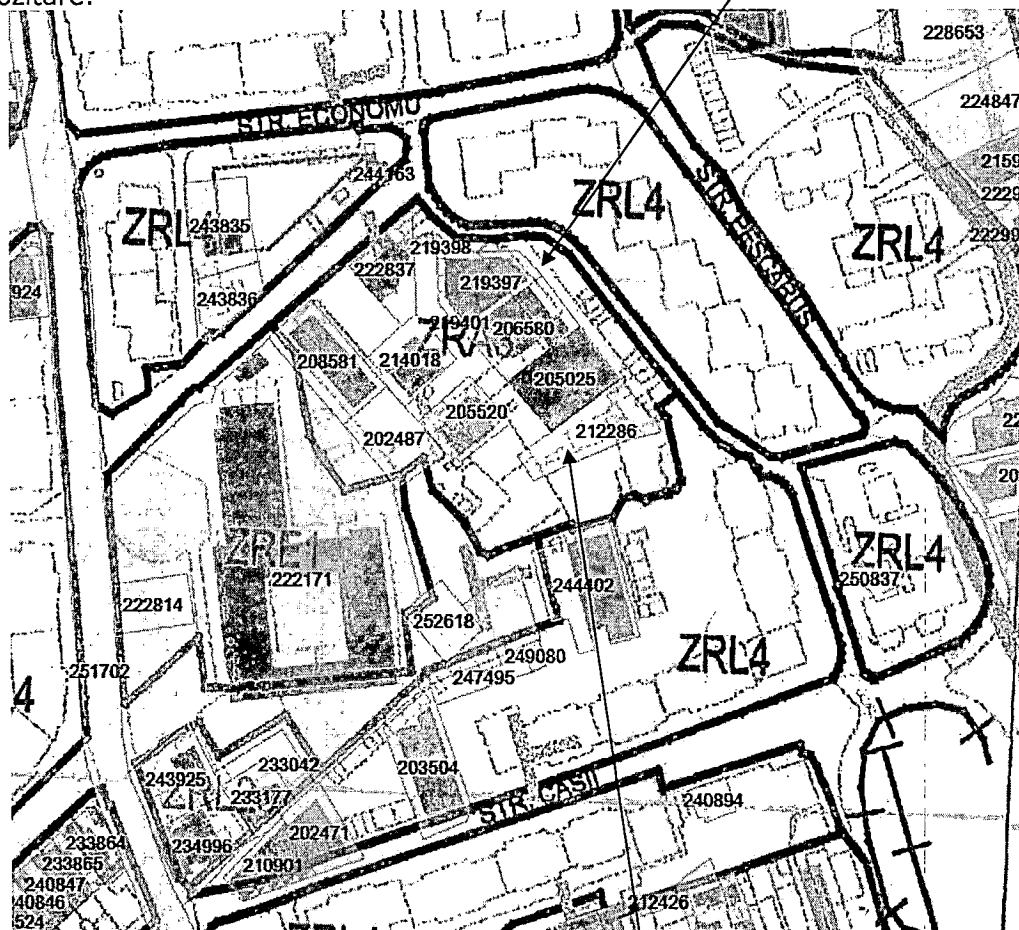
Nr. 60537/21.03.2022

Urmare solicitării nr. 107614/15.07.2020 adresată de Ștefan Marius și Ciutacu Daniela privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran, în baza documentației completată cu adresa nr. 150384/29.07.2021 și nr. 21612/01.02.2022, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în intr. Maior Șofran nr. 7, în suprafață de 506 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 212286, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ciutacu Daniela în cotă de 1/2 și Ștefan Marius în cotă de 1/2, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 3600/20.12.2018 la Societatea profesională notarială "ANDREI".

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRA3 - subzona unităților de depozitare:



Extras PUG / GIS

Teren IE 212286

Potrivit prevederilor HCL nr. 401/2005 a fost aprobată lotizarea majorității terenurilor din zona de reglementare ZRA3, pentru edificarea unor imobile cu funcțiune preponderent rezidențială, cu regim de înălțime P+1-2E, POT - 45%, CUT = 1,5:

**Teritoriul cuprins în studiu este situat în Faleza Nord – Zona Caminul pentru pensionari.**

**Folosirea actuală a terenului** – teren – organizare de santier a fostului Trust de Construcții.

Caracteristici speciale ale zonei - zona nu are valoare peisagistică.

**Particularități ale amplasamentului** - Terenul studiat, în suprafață de 50117,44 mp, este situat în zona Faleza Nord – Zona Caminul pentru pensionari. Terenul este aliniat la STR. Slt. Economu și alea de acces la Blocurile FZ 11.

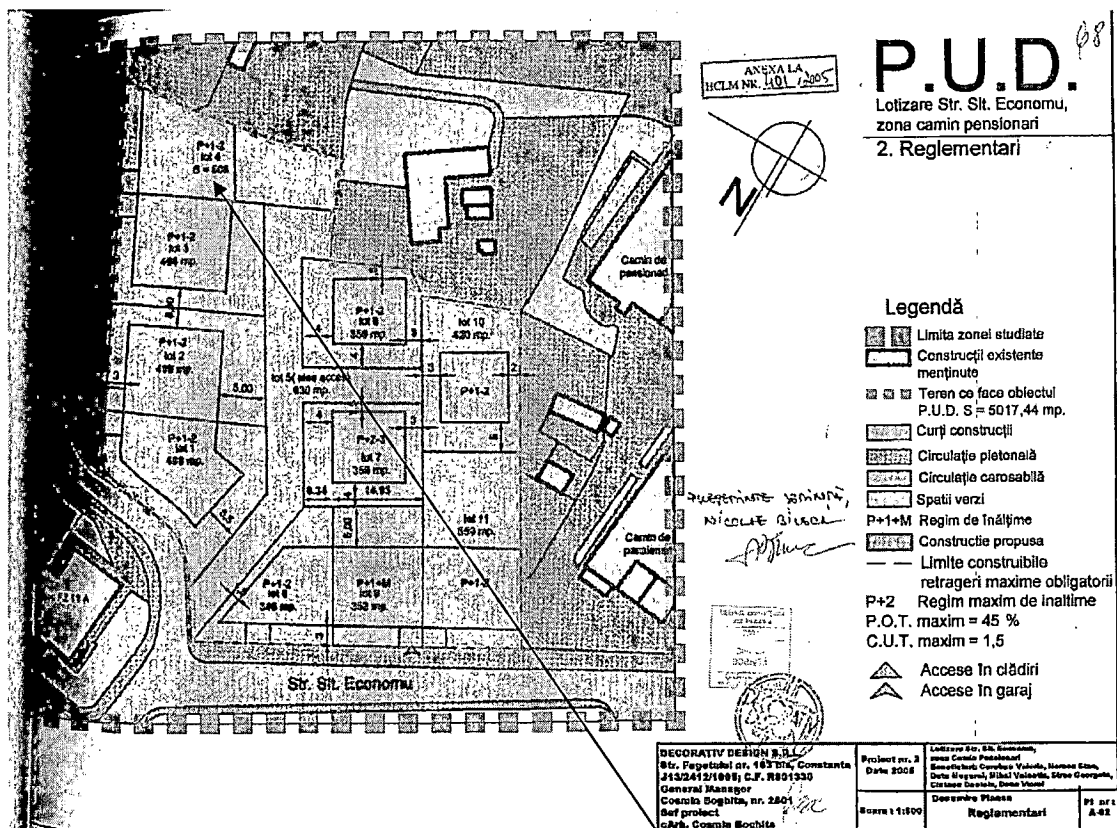
**Propunerea** - Pe acest amplasament se propune lotizare terenului în vederea construirii de locuințe cu regim de înălțime cuprins între P+1+M și P+2-3 E. Garajele vor face corp comun cu clădirea principală și sunt amplasate pe aliniament. Regimul de înălțime și retragerile față de aliniament și limitele loturilor sunt detaliate pe planșa de reglementări.

Înălțimea construcțiilor (art.31 și art. 23) - H min. P+1+M și max propus = P+2-E.

P.O.T. propus = 45 %

C.U.T. propus = 1,5

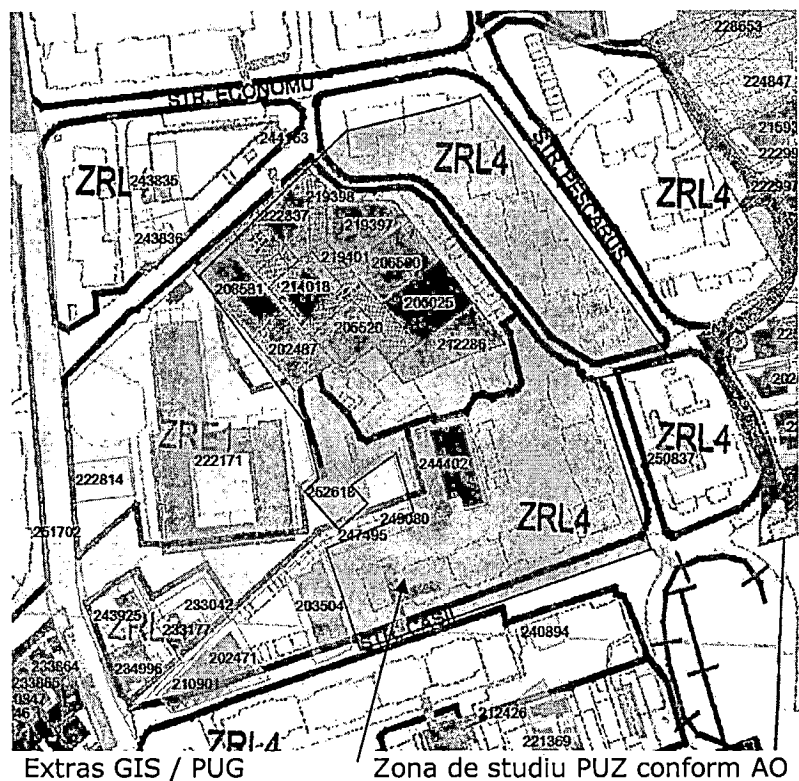
Extras Raport DU aferent HCL nr. 401/2005



Extras GIS / PUG / HCL nr. 401/2005

Teren IE 212286

Prin avizul de oportunitate nr. 65484/19.04.2019 a fost stabilită zona de studiu formată din zona de reglementare ZRA3 și cele două zone de reglementare ZRL4 adiacente:



Reglementări urbanistice în vigoare pentru zona de studiu:

Documentație de urbanism	Zonă de reglementare	Funcțiuni aprobate	Regim de înălțime	POT	CUT
PUG	ZRL4	Locuire colectivă	P+4E	30%	1,5
	ZRA3	Depozitare	20 metri (P+6E)	50%	10 mc/mp (3)
PUD - HCL 401/2005	-	Locuire	P+1-2E	45%	1,5

### BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3189/29.08.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 05.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), și avizului de oportunitate nr. 91265/27.05.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

### INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 82938/26.05.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 03.06.2020 - 08.06.2020.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 156357/14.10.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 14.10.2020 - 08.11.2020).

Au fost emise 17 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform declarației nr. 156511/14.10.2020.

Dezbaterea publică nu a avut loc, fiind suspendată conform prevederilor Dispozițiilor primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020, în contextul pandemiei cu Covid-19.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost primite sesizări de la persoanele interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresa nr. 88275/09.06.2020 formulată de Asociația de proprietari FZ11 prin care sunt transmise obiecțiuni cu privire la faptul că documentația PUZ nu respectă realitatea din teren, fiind evidențiate spații verzi care nu există și care nici nu pot fi realizate; nu sunt respectate distanțele minime față de clădirile existente și dimensiunile căilor de acces pentru autospecialele de stingere a incendiilor; nu se asigură însorirea în condițiile învecinării cu un bloc de 9 etaje; lipsa locurilor de parcare în zona mai ales în sezonul estival când afluxul turiștilor blochează transportul în comun și accesul locuitorilor din zonă; spațiile destinate colectării deșeurilor aferente blocului FZ11 au fost desființate și ocupate de mașini. Se precizează că în zona există Căminul pentru persoane vârstnice și ar fi necesar un parc de care aceștia să poate beneficia;
- adresa nr. 160140/20.10.2020 formulată de Asociația de proprietari bloc C1 - Faleză Nord prin președinte Andrei Valeria și administrator Neacșu Fulvia, prin care se transmite dezacordul față de proiectul PUZ motivând următoarele aspecte: supraaglomerarea zonei; traficul intens în zonă; lipsa totală a parcarilor; lipsa spațiului verde; amplasarea viitorului bloc lângă o cazemată militară de interes strategic; nerespectarea distanței dintre imobile și a reglementărilor legale privind asigurarea însoririi față de imobilele vecine; fațada de nord a noului imobil propus nu va fi însorită;
- adresele înregistrate cu nr.: 160617/20.10.2020 formulată de Dumitrana Bogdan, 160295/20.10.2020 (identică cu sesizarea nr. 161098/20.10.2020) formulată de Huliera Cornelia Elena, 163069/24.10.2020 formulată de Constantin Bratu, 163064/23.10.2020 formulată de Dobre Adriana, 163447/26.10.2020 formulată de Lucian Tudor, 163068/24.10.2020 formulată de Mariana Tudor, (proprietari în blocul C1, Str. Malor Șofran nr. 5), care transmit opoziția față de proiectul PUZ, precizând în plus față de aspectele enumerate în sesizarea nr. 160140/20.10.2020 formulată de Asociația de proprietari bloc C1 - Faleză Nord și următoarele observații: lipsa luminii naturale pentru ferestrele apartamentelor situate pe fațada blocului existent; distanța dintre blocul locuit și cel ce se va construi va fi de doar 2 metri; se solicită respectarea unei distanțe de 50% din înălțimea imobilului, față de blocul învecinat; solicită ca noua construcție să se realizeze pe 30% din suprafața terenului și nu pe 50% așa cum propune proiectul; edificarea noului bloc va duce la afectarea structurii de rezistență a blocului existent;
- adresele înregistrate cu nr.: 161114/20.10.2020 formulată de Elena Craciun și 163081/24.10.2020 formulată de Andrei Neugis Sena prin care

transmit opoziția față de proiectul PUZ, aducând următoarele observații: inadvertența între partea desentă a proiectului unde este prevăzut un imobil cu regim de înălțime P+5 și regulamentul PUZ unde este prezentat un imobil P+7; coeficienții urbanistici sunt prevăzuți cu încălcarea Regulamentului local de urbanism pentru zona studiată, respectiv CUT=4 raportat la suprafața terenului; necesitatea specificării clare a zonei de reglementare; nerespectarea obligației păstrării unei distanțe de cel puțin 3 metri față de limitele laterale de proprietate, prevăzută de Regulamentul local de urbanism aferent PUG; necesitatea studiului de însorire;

- adresa nr. 163551/26.10.2020 formulată de Ionel Cristinel Papuc (proprietar în blocul C1, Str. Maior Șofran nr. 5) transmite opoziția față de proiectul PUZ din următoarele considerente: nerespectarea prevederilor RLU respectiv a distanței dintre imobile, cel propus de P+7 urmând a fi construit la 2 metri față de cel existent, cu o înălțime de P+9; nerespectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației respectiv lipsa însoririi, asigurarea dotărilor tehnico-edilitare platformelor pentru depozitarea și colectarea selectivă a deșeurilor menajere, a spațiilor de joacă pentru copii amenajate și echipate cu mobilier urban specific; încalcă prevederile HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 2, privind procentul de ocupare al terenului precizând că procentul de 50% propus este exagerat iar cel de 60% este de neconceput, în zona de studiu de 22412 mp fiind doar un bloc de peste 5 etaje, în rest toate blocurile au 4 etaje; nu se respectă prevederile anexei 6 cu privire la asigurarea spațiilor verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor; învecinarea la nord și intenția de a construi la 2 metri față de o cazemata militară cu nerespectarea zonei de siguranță și a căilor de acces aferente acestora; se creează un dezechilibru arhitectural prin alăturarea a doua imobile de P+9 și P+7, în aproximativ 1000 mp, la distanță de 2 metri între ele, într-o zonă de studiu de 22412 mp, înconjurate exclusiv de blocuri de 4 etaje; supraaglomerarea zonei rutiere și chiar pietonale în condițiile lipsei trotuarelor ocupate cu mașini parcate;

- 169739/05.11.2020 formulată de urbanist Mihaela Pușnava, elaborator al documentației PUD pentru imobilul cu număr cadastral IE 202487, situat în Intr. Maior Șofran nr. 6, semnalează ca terenul respectiv face parte din zona de studiu a prezentului PUZ. Se transmite documentația PUD în curs de elaborare, în vederea corelării RLU generat de PUZ cu condițiile reglementate de PUD privind amplasarea construcției pe teren (retragerile laterale și posterioare reglementate, amplasarea față de



aliniament) și destinația propusă - locuire colectivă, regim de înălțime P+2 pentru imobilul cu număr cadastral IE 202487.

Prin răspunsurile formulate elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

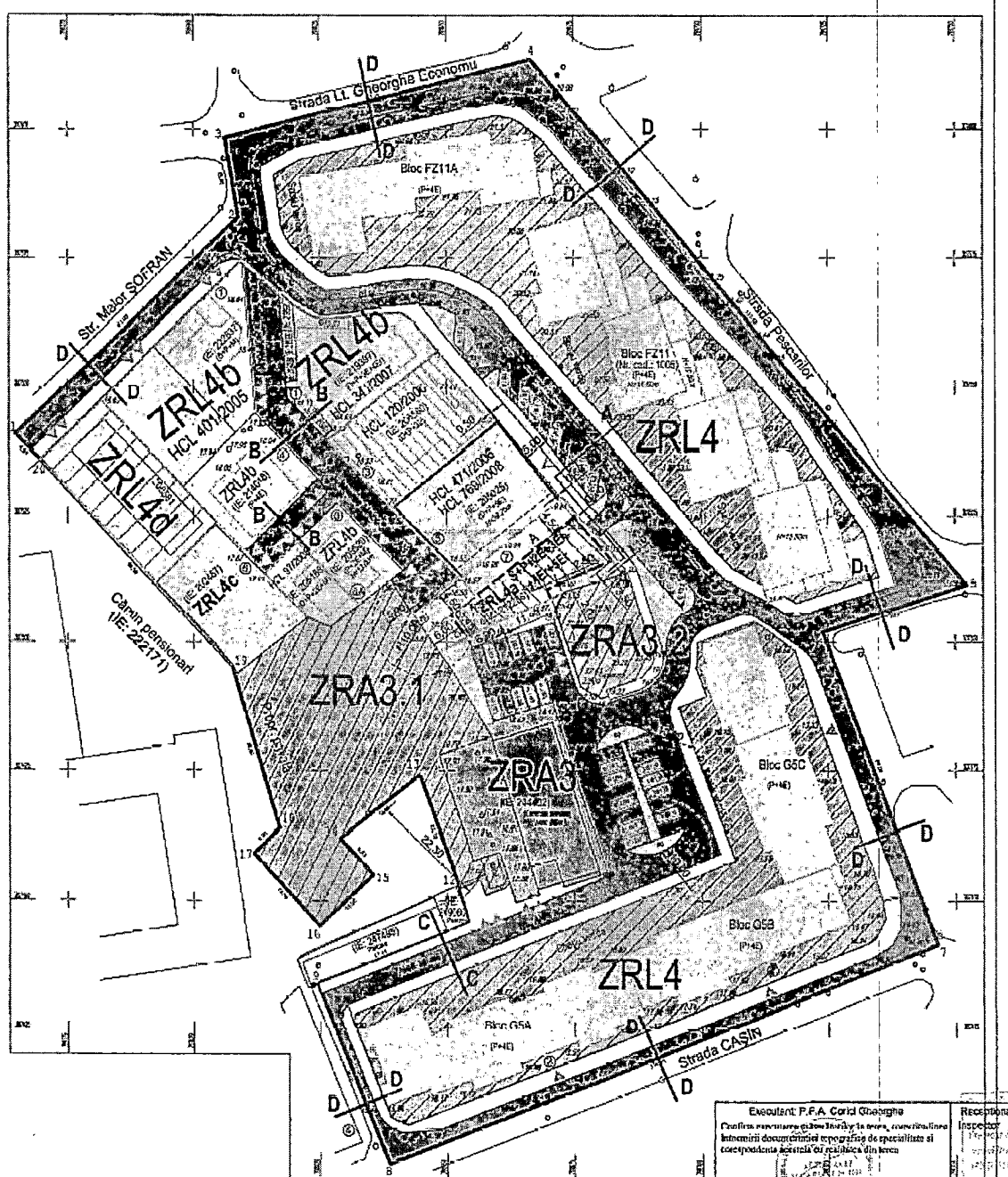
- clădirea viitoare propusă spre edificare pe terenul construit, ce a generat PUZ va popula zona, fără să o aglomereze întrucât se vor respecta Indicii urbanistici conform reglementărilor tehnice în vigoare, retragerile minime obligatorii și normele sanitare în vigoare;
- PUZ propus respectă Indicatorii urbanistici posibil de realizat conform reglementărilor tehnice în vigoare privind urbanismul;
- RLU aferent noului PUZ limitează înălțimea noii clădiri la S+P+6E+7R, ca regim maxim de înălțime posibil de edificat pe lotul ce a generat PUZ;
- Imobilul posibil de edificat/autorizat pe terenul ce a generat PUZ va avea 3 fațade orientate către domeniul public ce vor crea o imagine arhitecturală coerentă și vor îmbunătăți mediul urban construit prin integrarea în sit;
- prin PUZ propus se reglementează retragerile minime obligatorii pe care viitorul imobil trebuie să le respecte față de limitele laterale. Se menționează că s-a obținut avizul favorabil al Statului Major General;
- se va respecta și asigura suprafața minimă de spațiu verde impusă conform HCJC nr. 152/2013, de minim 30% din suprafața terenului în cazul locuințelor colective;
- prin PUZ propus se reglementează măsuri de îmbunătățire a traficului în zonă și asigurarea locurilor de parcare, necesare locuitorilor din zonă, în scopul fluidizării circulației și a reglementării zonelor publice pietonale. Se va asigura numărul minim de locuri de parcare aferente noului imobil, în interiorul parcelei conform reglementărilor legale în vigoare;
- se menționează că se vor respecta normele sanitare în vigoare, inclusiv însorirea minimă a clădirilor învecinate, pentru care s-a realizat studiul de însorire și s-a obținut avizul Direcției de Sănătate Publică;
- construirea noului imobil conform noilor reglementări ale PUZ nu va afecta stabilitatea sau rezistența clădirilor învecinate;
- privitor la sesizarea nr. 169739/05.11.2020 formulată de urbanist Mihaela Pușnava se precizează că documentația prezentului PUZ va fi corelată și completată conform documentației PUD pentru terenul având număr cadastral IE 202487, Intr. Malor șofran nr. 6, elaborată de urb. Mihaela Pușnava, pentru care s-a obținut avizul de principiu al CTUAT și Raportul informării și consultării publicului nr. 155552/13.10.2020.

Conform argumentelor tehnice și legale invocate de elaboratorul PUZ, în răspunsurile formulate la sesizările primite, propunerile Planului Urbanistic Zonal nu se modifică.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului Informării și consultării publicului nr. 176774/18.11.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 108590/17.07.2020, conform răspunsului formulat în data de 28.07.2020.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ - Planșă reglementări urbanistice propuse

## **8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde un teren în suprafață de 2,2412 ha, delimitat de **Strada Cașin, alee acces, strada Pescarilor, strada Lt. Ghe. Economu, strada Maior Șofran, cămin pensionari**, a cărei funcțiune predominantă este locuirea colectivă.

### **8.1 LISTA ZONELOR FUNCȚIONALE**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) ÎN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) ȘI A UNITĂȚILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în zonă și PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 3189/29.08.2018 (valabil până la 05.06.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 65484/19.04.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire - parte desenată
- Studiu de trafic
- Studiu de inserție funcțională în raport cu funcțiunile de proximitate și funcțiunile primare preponderente la nivel zonal
- Studiu de organizare a spațiilor verzi la nivel zonal
- Studiu privind accesibilitatea la nivel pietonal
- Studiu de perspectivă
- Raportul informării și consultării publicului nr. 176774/18.11.2020.

Avize :

- RAJA nr. 122/2160/05.02.2020
- ENEL nr. 278069201/04.09.2019
- RADET nr. B 14536/13.09.2019
- Engie nr. 314.313.266/06.09.2019
- Telekom nr. 1544/04.09.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6313/01.04.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică - IMA 8870R/18.05.2020
- aviz Stat Major General nr. DT / 365/27.01.2020
- aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 1784/Z/30.08.2019
- actul adiministrativ al autorității pentru mediu nr. 356 RP/19.02.2020

### CONCLUZII

Analizând documentația prezentată, punctele de vedere formulate de membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, precum și numeroasele opoziții față de prevederile propuse, enunțate de cetățeni în cadrul procesului de informare și consultare a publicului, nu am identificat suficiente elemente de contribuție benefică la situația existentă privind:

- chestiuni de interes public,
- chestiuni referitoare la disfuncțiile generate de documentația de urbanism existentă,
- imaginea urbană și densificarea fondului construit într-o zonă foarte aglomerată, astfel încât să putem propune avizarea favorabilă și aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 107614/15.07.2020 adresată de Ștefan Marius cu domiciliul în [REDACTED], în baza documentației completată cu adresa nr. 150384/29.07.2021 și nr. 21612/01.02.2022; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 21612 din 07.02.2022**

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran;

Inițiator: Ștefan Marius și Ciutacu Daniela

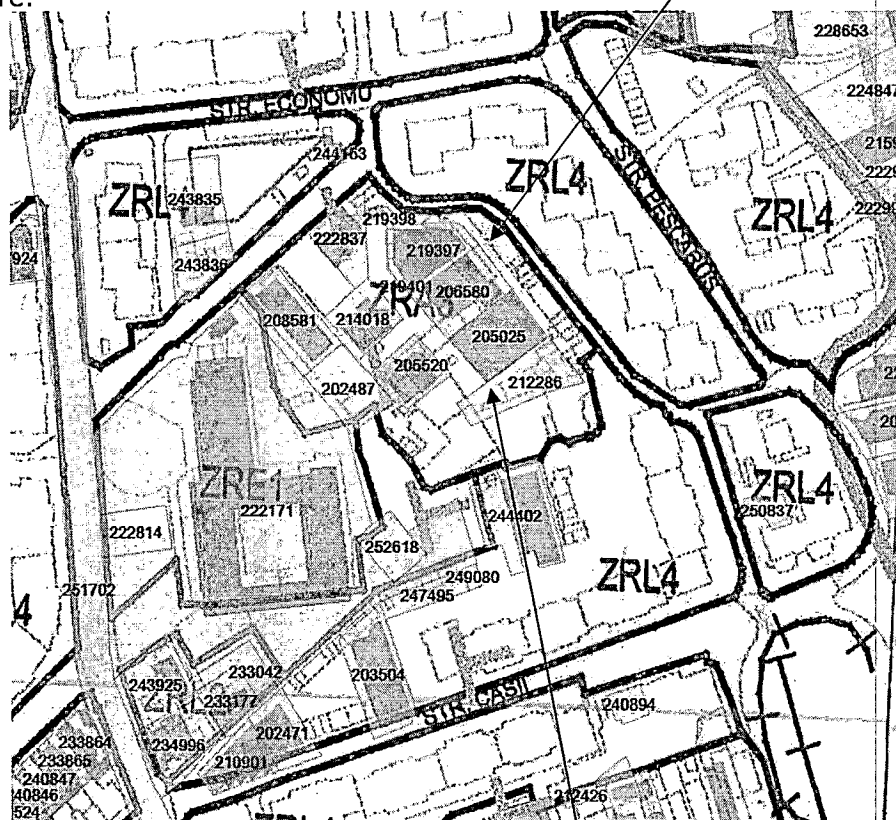
Proiectant: Proiect Unique SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Lavinia Zulufescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în intr. Maior Șofran nr. 7, în suprafață de 506 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 212286, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRA3 - subzona unităților de depozitare:



Extras PUG / GIS

Teren IE 212286

Potrivit prevederilor HCL nr. 401/2005 a fost aprobată lotizarea majorității terenurilor din zona de reglementare ZRA3, pentru edificarea unor imobile cu funcțiune preponderent rezidențială, cu regim de înălțime P+1-2E, POT - 45%, CUT = 1,5:

**Teritoriul cuprins în studiu este situat în Faleză Nord – Zona Caminul pentru pensionari.**

**Folosirea actuală a terenului** – teren – organizare de santier a fostului Trust de Construcții.

Caracteristici speciale ale zonei - zona nu are valoare peisagistică.

**Particularități ale amplasamentului** - Terenul studiat, în suprafață de 50117,44 mp, este situat în zona Faleză Nord – Zona Caminul pentru pensionari. Terenul este aliniat la STR. Slt. Economu și alea de acces la Blocurile FZ 11.

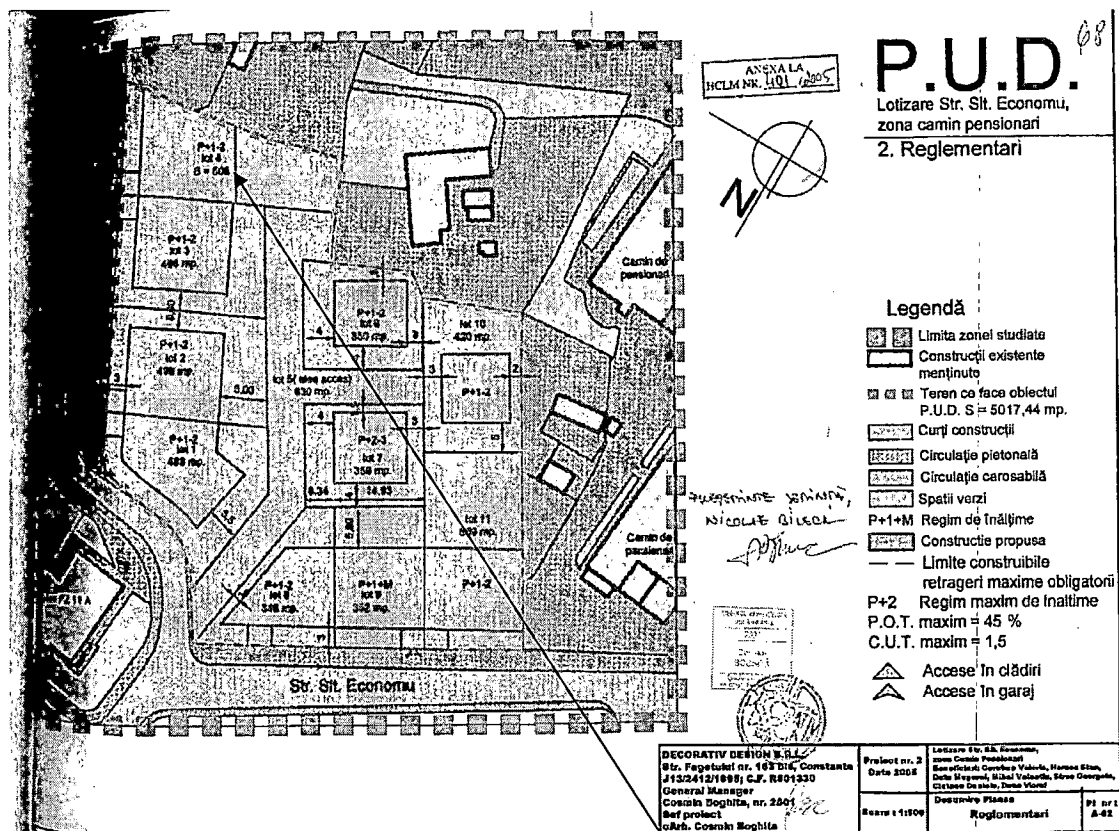
**Propunerea** - Pe acest amplasament se propune lotizare terenului în vederea construirii de locuințe cu regim de înălțime cuprins între P+1+M și P+2-3 E. Garajele vor face corp comun cu clădirea principală și sunt amplasate pe aliniament. Regimul de înălțime și retragerile față de aliniament și limitele loturilor sunt detaliate pe planșa de reglementări.

Înălțimea construcțiilor (art.31 și art. 23) - H min. P+1+M și max propus = P+2-E.

P.O.T. propus = 45 %

C.U.T. propus = 1,5

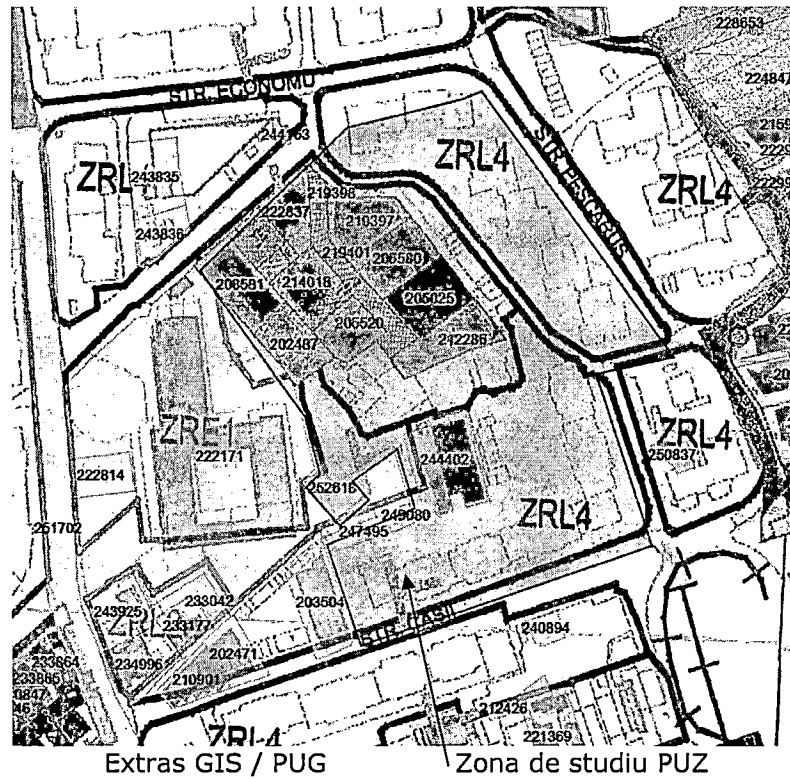
Extras Raport DU aferent HCL nr. 401/2005



Extras GIS / PUG / HCL nr. 401/2005

Teren IE 212286

Prin avizul de oportunitate nr. 65484/19.04.2019 a fost stabilită zona de studiu formată din zona de reglementare ZRA3 și cele două zone de reglementare ZRL4 adiacente:



Reglementări urbanistice în vigoare pentru zona de studiu:

Documentație de urbanism	Zonă de reglementare	Funcțiuni aprobate	Regim de înălțime	POT	CUT
PUG	ZRL4	Locuire colectivă	P+4E	30%	1,5
	ZRA3	Depozitare	20 metri (P+6E)	50%	10 mc/mp (3)
PUD - HCL 401/2005	-	Locuire	P+1-2E	45%	1,5

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### 8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde un teren în suprafață de 2,2412 ha, delimitat de **Strada Cașin, alee acces, strada Pescarilor, strada Lt. Ghe. Economu, strada Maior Șofran, cămin pensionari**, a cărei funcțiune predominantă este locuirea colectivă.

#### 8.1 LISTA ZONELOR FUNCȚIONALE

a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.

b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus

c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

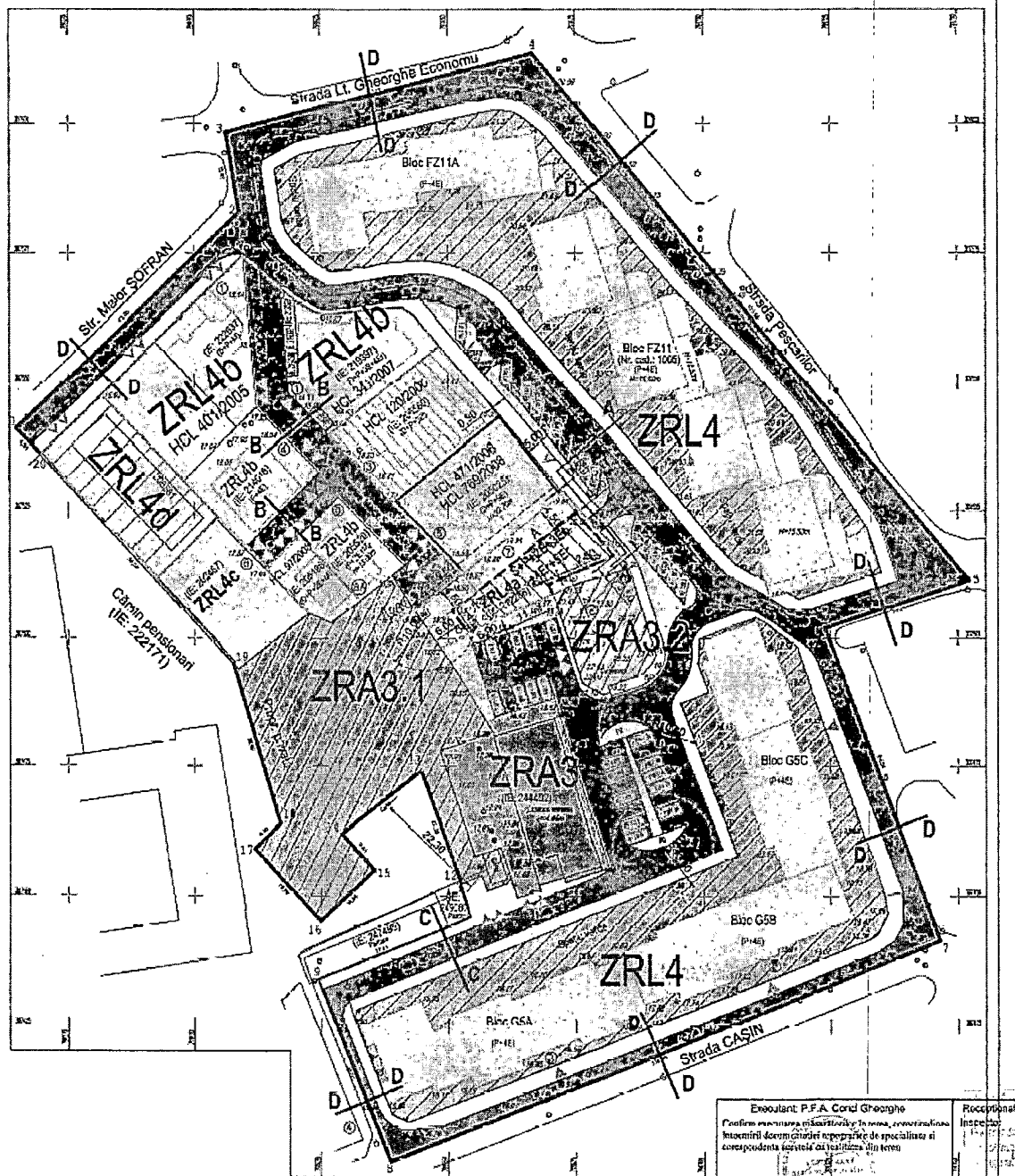
d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT  
ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații  
procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020

e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) ȘI A UNITĂȚILOR  
DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ

f) ZRA 3 – SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE,  
SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE  
CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD

h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE,  
SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ-  
INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD



Extras PUZ - Planșă reglementări urbanistice propuse



## **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- (2) construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- (3) amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private,
- (4) parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret,
- (5) împrejurimi.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) Locuințe individuale/ semicolective/ colective, echipamente publice aferente zonelor de locuințe. Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare. Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) locuințe în proprietate privată

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) ÎN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (1) locuințe în proprietate privată
- (2) amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, împrejurimi.

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) ȘI A UNITĂȚILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

- (1) sunt admise următoarele utilizări: locuințe în proprietate privată

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) servicii de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) instituții, servicii și echipamente publice;
- (2) sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații
- (3) servicii sociale, colective și personale;
- (4) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (5) spații sociale și medicale;
- (6) comerț cu amănuntul;
- (7) parcaje la sol sau multietajate;
- (8) spații verzi amenajate;
- (9) spații libere pietonale;

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) instituții, servicii și echipamente publice;
- (2) sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații
- (3) servicii sociale, colective și personale;

- (4) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (5) spații sociale și medicale;
- (6) comerț cu amănuntul;
- (7) parcaje la sol sau multietajate;
- (8) spații verzi amenajate;
- (9) spații libere pietonale;
- (10) destinație speciale- cazemată

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

##### **a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- (2) locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- (3) se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de **100 mp.**;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;
  - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- (4) se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim **25%** din suprafața utilă a acestuia;
- (5) utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a **10 %** din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- (6) se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de PUZ și regulamente aferente aprobate.

##### **b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.
- (2) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe.
- (3) Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor: cabinete medicale individuale, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță

##### **c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) Se propune posibilitatea amplasării garajelor pe aliniament. Locuințele vor fi cuplate sau izolate. Garajele ce se vor amplasa pe aliniament vor avea regim de înălțime parter.

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1) Se propune posibilitatea amplasării garajelor pe aliniament. Locuințele vor fi cuplate sau izolate. Garajele ce se vor amplasa pe aliniament vor avea regim de înălțime parter.

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) funcțiunea propusă este de locuire - funcțiunea dominantă în zonă. Se propune posibilitatea amplasării garajelor parter pe aliniament. Locuințele vor fi cuplate sau izolate. Garajele ce se vor amplasa pe aliniament vor avea regim de înălțime parter. Se admit unitati de cazare in regim hotelier cu condiția asigurării a minim 2(doua accese) pe doua laturi ale clădirii, cu latimea de minim 4,00m.

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5 ani** de la aprobarea RLUMC;

(2) extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

(3) sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) hoteluri, moteluri, pensiuni

(2) spații pentru spectacole;

(3) sport și recreere în spații acoperite;

(4) restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;

(5) Aceste tipuri de activitati se pot amplasa numai daca NU se incadreaza in urmatoarele cazuri:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel dezagremente locuitorilor

- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate

- localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de locașuri de cult

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) hoteluri, moteluri, pensiuni
- (2) spații pentru spectacole;
- (3) sport și recreere în spații acoperite;
- (4) restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;
- (5) Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă NU se încadrează în următoarele cazuri:
  - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel dezagremente locuitorilor
  - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
  - localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de locașuri de cult

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) activități productive;
- (2) construcții provizorii de orice natură;
- (3) depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- (4) depozitari de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- (5) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (6) autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- (7) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- (8) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- (9) se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;
- (10) se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; se va stabili de către CLMC o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim 1 an de la data aprobării RLUMC) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- (2) Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești)

pentru construirea de clădiri de orice fel.

(3) Este interzisă construirea de garaje individuale.

(4) Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) nu este cazul

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1) nu este cazul

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) activități productive;

(2) construcții provizorii de orice natura;

(3) depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;

(4) depozitari de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

(5) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

(6) lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

(7) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanență în conformitate cu prevederile legale;

(2) se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

(3) se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;

(4) se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) orice activități care nu corespund caracterului zonei și prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați

(2) orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevra auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament; (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice)

(3) activități cu impact semnificativ asupra mediului, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

(4) construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban

(5) construcții provizorii pe proprietăți private, cu o durată mai mare de 5 ani - depozitare en-gros

- (6) depozitare de materiale refolosibile
- (7) platforme de precolectare a deseurilor menajere
- (8) lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati
- (2) orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament; (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice)
- (3) activitati cu impact semnificativ asupra mediului, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- (4) constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban
- (5) constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani - depozitare en-gros
- (6) depozitare de materiale refolosibile
- (7) platforme de precolectare a deseurilor menajere
- (8) lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**3.3 Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniamentul terenului după cum urmează:

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai puțin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- (2) 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 **4.0** metri;
- (3) in cazul situarii in intersectii, nolle 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;
- (4) pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai

mult de 1.20 metri;

(5) 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  $45^{\circ}$  cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora.

(2) retragerea de la aliniamentul din est- alee acces- va fi de min.0,90m la nord și de min.1,10m la sud, preluând elemente caracteristice ale fondului construit existent.

(3) retragerea de la aliniamentul din nord- Intrarea Maior Șofran- va fi de min. 4,50 metri.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3.0m

(2) construcțiile de tip garaj pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să aibă regimul de înălțime parter

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1) construcția propusă se va retrage cu 6.1m față de aliniamentul din intrarea Maior Șofran

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3.0m

(2) construcțiile de tip garaj pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să aibă regimul de înălțime parter

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrare și interioare

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 22,30 metri față de alee acces situată la sud și cu minim 5,00 metri față de Intrarea Maior Șofran, situată la est.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) conf. PUD

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

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) clădirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel puțin egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mic de 5.0 metri;

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

**b) ZRL 4a - Subzona locuintelor cu regim de înălțime redus**

- (1) **la nord** cu min. 4,50 metri de la parter până la etajul al II- lea (inclusiv) și succesiv min. câte 1,50m pentru etajele superioare (asigurându- se jumătate din înălțime față de limita de proprietate, v. Parte desenată- secțiune transversală, planșa U02);
- (2) **la sud** se va putea construi pe limită de proprietate pe o lungime de 18.30 metri și pentru regimul de înălțime S/D+P+3E, volumul retrăgându- se la următoarele două etaje (etajul al IV-lea, etajul al V- lea) în vecinătatea parcarilor publice și cu o retragere de min. 2,00 metri- 3,50 metri în vecinătatea cazematei;
- (3) retragerea minimă față de limita **vestică** va fi de minim 6,00 metri de la parter până la etajul al III-lea (inclusiv) și succesiv min. câte 1,50m pentru etajele al IV- lea și al V- lea (asigurându- se jumătate din înălțime față de limita de proprietate vestică, v. Parte desenată- secțiune longitudinală- planșa U02).

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) conform HCL nr. 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (1) construcția propusă se va retrage față de limita laterală sud-estică cu 1m și față de limita laterală nord vestică cu 1m (raportate la suprafața proiecției etajului 1);
- (2) construcția propusă se va retrage față de limita posterioară cu 2m.

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare si informare PUZ**



(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) conform PUD

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) conform PUD

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

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- (4) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, după caz;
- (5) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) ÎN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) ȘI A UNITĂȚILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6.0 metri:

- (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- (4) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- (5) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) 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;
- (2) de regula va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia; în cazul unor grupări de clădiri, poziționarea accesului și aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- (3) 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.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,5 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (2) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre;
- (3) Se asigură două accese carosabile cu lățimea de 3,5 metri, unul din aleea acces de pe latura estică și al II-lea din Intrarea Maior Șofran de pe latura nordică a amplasamentului ce a generat PUZ.
- (4) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată;
- (2) accesele pietonale și auto se vor realiza din strada Sit. Economu (actuala Maior Șofran);

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și Informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (1) atât accesul pietonal, cât și cel carosabil se vor realiza din Intrarea Maior Șofran
- (2) accesul carosabil va avea o lățime egală cu 4.3 m (profilul existent al Intrării Maior Șofran nu se va schimba)

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată;
- (2) accesele pietonale și auto se vor realiza din strada Sit. Economu (actuala Maior Șofran);

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **3,50** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (2) accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II-a vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibilă, accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- (3) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- (4) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) cladirile 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 cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- (2) de regula va exista un singur acces carosabil pentru o clădire.
- (3) 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 stănjănită circulația publică

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) cladirile 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 cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- (2) de regula va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, după caz.
- (3) se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor 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 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(2) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la 24.05.2011), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 precum și cu respectarea HCLM Constanța nr.113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL 318/2020:

1) construcții de locuințe unifamiliale, semicolective sau colective. Locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;

b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;

c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare - pergole sau spații interioare);

d) La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 1), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;

e) În cazul vânzării/ închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) ~i b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.

f) În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semicolective, numărul de pacheje va fi astfel:

f).1. Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;

f).2. Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

##### **a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri

(2) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri;

(3) în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între strazi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

(4) se poate depăși nivelul maxim admisibil cu un nivel, în intersecții sau în puncte capete de perspectivă numai după aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

##### **b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;

(2) înălțimea maximă în zonele de locuințe nu va depăși 21 m;

(3) în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

(4) înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însoțire și siguranță în exploatare.

##### **c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este P+1-2E,

(2) conf. HCL 341/2007  $H_{\max}$  admisibil este D+P+3-4E,

(3) conf. HCL 97/2008  $H_{\max}$  admisibil este D+P+2E+M

##### **d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) ÎN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este P+2E

##### **e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) ȘI A UNITĂȚILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este S/D+P+4E

##### **f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;

(2) înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;

(3) în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

(4) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

(5) Înălțimea maximă nu va depăși în general **20.0** m; înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este  $S/D+P+2E$ , respectiv **15.0** metri

(2) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **5.0** metri;

(3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este  $S/D+P+2E$ , respectiv **15.0** metri

(2) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **5.0** metri;

(3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. ILUMINATUL ARHITECTURAL**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) 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;

(4) acțiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(5) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

(6) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

(7) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructivă - materiale durabile (structura beton și zidării din cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (4) noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructivă - materiale durabile (structura beton și zidării din cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)

(5) aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă, cu finisaje cu plăci din ciment, iar fațada principală ventilată cu placaj din lemn.

- (6) acoperișul va fi de tipul terasă necirculabilă

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructivă: materiale durabile (structura beton și zidării din cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(8) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

(9) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

(10) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(11) acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(12) acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

**6.3.2. Iluminatul arhitectural**

(1) Iluminatul creativ- precum ghirlandele luminoase- creează o atmosferă deosebită pe timp de seară și totodată sporesc siguranța locului.

(2) La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural,

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (2) la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor

meteorice în rețeaua de canalizare;

(4) toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

(5) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

*Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevederile HCJ 152/2013 și HGR 525/1996: vor fi prevăzute spații verzi plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de **minim 30% din suprafața parcelei.***

*În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.*

*Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, sau a bunurilor, sau împiedică realizarea construcțiilor.*

*Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.*

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparența etc.;

(6) împrejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 m** și un soclu opac de minim **0.30 m**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejmuirilor se va face prin PUD.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3,00 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

(3) Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) ÎN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații**

procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020

(3) construcția va avea o împrejmuire transparentă, decorativă sau gard viu, aferentă intrării Malor Șofran, în vederea integrării acesteia în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice deja existente



(4) construcția va avea o împrejmuire opacă pe limitele laterale și posterioară, pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(7) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiți opace din materiale durabile;

(8) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;

(2) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m și un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejmuirilor se va face prin PUD.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;

(2) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m și un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejmuirilor se va face prin PUD.

Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

POT maxim = 30%

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

POT maxim = 50%

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

POT maxim = 45%

d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020

POT maxim = 45%

e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ

POT maxim = 45%

f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

POT maxim = 50%

g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD

POT maxim = 70%

h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD

POT maxim = 70%

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

a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.

CUT maxim = 1,5

b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus

CUT maxim = 12MC/MP TEREN

CUT MAXIM = 3,6

c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

CUT maxim = 1,5

d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020

CUT maxim = 1,5

e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ

CUT maxim = 1,8

f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CUT maxim = 10MC/MP TEREN

CUT maxim = 3,0

g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD

CUT maxim = 10MC/MP TEREN

CUT maxim = 3,0

h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD

**CUT** maxim = 10MC/MP TEREN  
**CUT** maxim = 3,0

PREZENTĂ DOCUMENTAȚIE DE PUZ **ȚĂ** MODIFICA HCL-URILE DEJA EMISE PE TERENURILE CU OBIECTUL DE STUDIU: HCL 471/2006, HCL 769/2008, HCL 341/2007, HCL 120/2006, HCL 471/2006, HCL 769/2008



În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.08.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu următoarele studii semnate și ștampilate de elaboratori:
  - studii preliminare de coordonare rețele tehnico-edilitare în conformitate cu condițiile impuse de deținătorii de utilități;
  - studiul privind regimul de înălțime existent în zonă utilizat la stabilirea regimului maxim de înălțime și a retragerii față de aliniament;
  - studiu de perspectivă, simulare 3D pentru propunerea de mobilare;
  - memoriul aferent studiului de însorire;
  - planul de acțiune elaborat conform prevederilor art. 18 alin. (3) al Ordinului nr. 233/2016;
- ❖ va fi prezentată dovada achitării taxei RUR;
- ❖ **planșa reglementări urbanistice** va conține:
  - edificabilul maxim permis, iar retragerile acestuia față de limitele de proprietate se vor cota și vor fi corelate cu prevederile RLU;
  - prospectele stradale ale circulațiilor publice din zona de studiu și adiacente zonei studiate;
  - zonele de reglementare propuse la nivelul zonei de studiu vor avea o reprezentare unitară (se va corela legenda cu reprezentarea grafică);
- ❖ în **Regulamentul local de urbanism** se vor face următoarele completări / precizări:
  - vor fi stabilite reglementări urbanistice pentru toate zonele de reglementare stabilite prin PUZ, nu doar pentru zona din care face parte terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism; pentru zonele de blocuri existente edificate înainte de 1990, prevederile vor fi coroborate cu Ghidul de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente, care poate fi consultat accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-cartiere-blocuri-constanta.pdf?sfvrsn=4>.
  - la capitolul **Caracteristici ale parcelelor** se vor face precizări referitoare la corelarea regimului de construire cu suprafața parcelelor și deschiderea la stradă a acestora;
  - la capitolul **Înălțimea maximă admisă a clădirilor** se vor stabili condițiile în care se poate atinge înălțimea maximă pentru fiecare zonă de reglementare coroborate cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare;
  - la capitolul **Aspectul exterior al clădirilor** vor fi interzise calcanele vizibile din domeniul public și vor fi făcute precizări referitoare la iluminatul arhitectural;

*"La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:*

- piese scrise: *memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:*
  - *exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;*
  - *descrierea modului de implementare a soluției tehnice*
- piese desenate:
  - *planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient*
  - *simulări 3D (pe zi și pe noapte)*
- *rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale*
- *pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă*
- *în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei*
- *firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului*
- *firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă."*
- ❖ la capitolul **Coeficient maxim de utilizare a terenului** va fi prezentată situația comparativă a valorilor indicatorilor aprobați prin documentațiile de urbanism anterior aprobate: PUG, PUD - HCL 401/2005 și încadrarea indicatorilor propuși în prevederile legale în vigoare, respectiv prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul : *"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată"*.
- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.11.2021** s-au formulat următoarele observații:

- ❖ este necesară revizuirea documentației prezentate prin :
  - *detalierea reglementărilor urbanistice pentru zonele ZRL4 existente conform prevederilor PUG pentru aceste zone, securizarea spațiilor verzi existente prin marcarea acestora pe planul de reglementări urbanistice, marcarea zonelor necesare echipării edilitare (platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă amplasate la cel puțin 10 metri de ferestrele locuințelor), marcarea spațiilor destinate parcarilor la distanțe de cel puțin 5 metri față de ferestrele locuințelor conform normelor în vigoare;*
  - *având în vedere distanța de doar 2 metri (4m între fațade) prevăzută între două clădiri cu regim de înălțime P+9E (existent) și P+7E (propus) se recomandă ca regimul de înălțime propus să rezulte din aplicarea regulilor de amplasare a clădirilor față de limitele de proprietate utilizate în practica*

- de urbanism respectiv jumătate din înălțimea clădirii cei mai înalte, cu reconsiderarea regimului de înălțime pentru imobilul propus;
- zona de reglementare ZRA3 existentă nu mai este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă – se recomandă reglementarea unor utilizări compatibile cu vecinătățile existente și propuse, în concordanță cu caracterul existent al zonei;
  - prezentarea bilanțului teritorial pe funcțiuni aplicabil la nivel de parcelă cu reglementarea procentului de spațiu verde la sol.

Analizând documentația prezentată, punctele de vedere formulate de membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, precum și numeroasele opoziții față de prevederile propuse, enunțate de cetățeni în cadrul procesului de informare și consultare a publicului, nu am identificat suficiente elemente de contribuție benefică la situația existentă privind:

- chestiuni de interes public,

- chestiuni referitoare la disfuncțiile generate de documentația de urbanism existentă,

- imaginea urbană și densificarea fondului construit într-o zonă foarte aglomerată, astfel încât să putem propune avizarea favorabilă și aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. Lt. Economu și str. Mr. Șofran, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz nefavorabil este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 3189/29.08.2018 a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 05.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**DENUMIRE PROIECT :**  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**pentru teritoriul Intrarea Maior Șofran, nr.7**  
**Constanța, Județul Constanța**

**BENEFICIAR :** CIUTACU DANIELA și ȘTEFAN MARIUS

**INITIATOR:** CIUTACU DANIELA și ȘTEFAN MARIUS

**PROIECTANT GENERAL:** PROIECT UNIQUE SRL

**SPECIALITATEA :** URBANISM

**NUMAR PROIECT :** 16/2019

**DATA :** MAI 2020

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1.1 Rolul R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul specific de reglementări, la nivelul zonei studiate, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Prescripțiile și recomandările cuprinse în Planul Urbanistic Zonal sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul zonei propuse pentru modificarea/completarea reglementărilor urbanistice, în suprafață de **22412 mp, delimitată de Strada Cașin, alee acces, strada Pescarilor, strada Lt. Ghe. Economu, strada Maior Șofran, cămin pensionari.**

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului. Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

***Prezentul regulament nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.***

Prezenta documentație respectă legislația aplicabilă, precum și condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de inițiere.

### **1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere « Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm :

- o Constituția României ;
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
- o Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- o Legea privind circulația juridică a terenurilor ( nr. 247/2005);

- o Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică ( nr. 33/1994);
- o Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- o Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- o Legea privind protecția mediului (nr. 195/2005);
- o Legea privind regimul juridic al drumurilor ( nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- o Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- o H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- o Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- o Hotărâre nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu - pentru planuri și programe; - Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- o H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- o Codul Civil;

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

### **1.3 DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritatea locală și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul zonei propuse pentru reglementare în suprafață de **22412 mp, delimitată de Strada Cașin, alee acces, strada Pescarilor, strada Lt. Ghe. Economu, strada Maior Șofran, cămin pensionari.**

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.

Pentru arealele reglementate în care nu există restricții, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementărilor prescrise de prezentul PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini, ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural, ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice, după caz.



## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

2.1.1 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate  
Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

2.1.2 – Zone construite protejate

*Terenul se situează în zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul 2.361/12.07.2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural Național: cod LMI CT-I-s-A-02555, Necropola orașului antic Tomis, perimetru delimitat de strada Iederei, B-dul Aurel Vlaicu de la intersecția cu B-dul 1 Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, B-dul Aurel Vlaicu până la Pescărie- la sud de Mamaia, malul mării și portul comercial.*

*Nu este monument, ansamblul, sit urban, zonă de protecție a unui monument istoric.*

### 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

#### 2.2.1- Regenerarea urbană a cartierelor de blocuri din Constanta

**Un loc interstițial are potențialul de a suplini lipsa spațiilor publice din zonă. Parcarea mașinilor trebuie limitată la marginea străzii, nu pe trotuar.**

**Copacii**

**Înfrumusețează vizual locul și oferă umbră la care se pot desfășura activități de relaxare și socializare.**

**Amplasarea unor bănci la umbra copacilor va crește numărul oamenilor ce vor petrece mai mult timp în spațiul public pentru a citi, a socializa cu vecinii, sau a supraveghea copiii aflați la joacă.**

**Iluminatul cretiv- precum ghirlandele luminoase- creează o atmosferă deosebită pe timp de seară și totodată sporesc siguranța locului.**

#### 2.2.2 - Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

#### 2.2.3 - Expunerea la riscuri naturale

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

#### 2.2.4 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

#### 2.2.5 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv, sau centralizat. Terenul studiat este deservit de rețele de apă, canalizare și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale. Toate cheltuielile necesare extinderii rețelelor existente vor fi suportate de către investitorii privați.

#### 2.2.6 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

#### 2.2.7 - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc **8(opt) zone** de reglementare pe terenurile din zona studiată:

- a) ZRL 4 – Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderant rezidențiale- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

POT - max. propus 30.00%

CUT numeric max propus= 1,5

RH - S/D+P+4E - max. 15 metri (măsurat de la cota trotuarului până la cornișă)

- b) ZRL 4a – Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus (teren ce a generat PUZ)**

POT - max. propus 50.00%

CUT - max. propus 12 mc/mp teren

CUT numeric max propus= 3.6

RH - S/D+P+2E+ 3E retras+ 4E retras+ 5E retras - max. 21 metri (măsurat de la cota trotuarului până la cornișă)

- c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

POT - max. propus 45.00%

CUT numeric max propus= 1,5

RH - S/D+P+1E-2E, D+P+3E-4E, D+P+2E+M

- d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

POT - max. propus 45.00%

CUT numeric max propus= 1,5

RH - P+2E

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM,** observații procedură consultare și informare PUZ

POT - max. propus 45.00%

CUT numeric max propus= 1,5

RH - S/D+P+4E

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

POT - max. propus 50.00%

CUT - max. propus 10 mc/mp teren

CUT numeric max propus= 3,0

H - max. 20 metri (măsurat de la cota trotuarului până la cornișă)

**g) ZRL 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

POT - max. propus 70.00%

CUT - max. propus 10 mc/mp teren

CUT numeric max propus= 3,0

RH – S/D+P+2E, max. 15 metri (măsurat de la cota trotuarului până la cornișă)

**h) ZRL 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

POT - max. propus 70.00%

CUT - max. propus 10 mc/mp teren

CUT numeric max propus= 3,0

RH – S/D+P+2E, max. 15 metri (măsurat de la cota trotuarului până la cornișă)

Conf. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 32, alin.7: „ Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație , coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare NU îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

**3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel:

***Construcțiile de locuințe***

*Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.*

**3.2 Amplasarea față de drumuri publice**

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței, sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

(2<sup>1</sup>) 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 prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare\*).

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

### **3.3 Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniamentul terenului după cum urmează:

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

**ZRL 4** - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

- (1) 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 **4.0** metri;
- (2) 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;
- (3) pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

- (4) 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  $45^{\circ}$  cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora.
- (2) retragerea de la aliniamentul din est- alee acces- va fi de min.0,90m la nord și de min.1,10m la sud, preluând elemente caracteristice ale fondului construit existent.
- (3) retragerea de la aliniamentul din nord- Intrarea Maior Șofran- va fi de min. 4,50 metri.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3.0m
- (2) construcțiile de tip garaj pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să aibă regimul de înălțime parter

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (1) construcția propusă se va retrage cu 6.1m față de aliniamentul din intrarea Maior Șofran

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

- (1) clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3.0m
- (2) construcțiile de tip garaj pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să aibă regimul de înălțime parter

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrare și interioare

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 22,30 metri față de alee acces situată la sud și cu minim 5,00 metri față de Intrarea Maior Șofran, situată la est

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) conf. PUD

**3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,0** metri;
- (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- (4) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, după caz;
- (5) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) conform HCL nr. 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

- (1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,0** metri;
- (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- (4) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- (5) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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.

#### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **4.1 Accese carosabile**

##### **a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

(2) 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;

(3) 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

##### **b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **3,5** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

(2) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre;

(3) Se asigură două accese carosabile cu lățimea de 3,5 metri, unul din alee acces de pe latura estică și al II-lea din Intrarea Maior Șofran de pe latura nordică a amplasamentului ce a generat PUZ.

##### **c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată;

(2) accesele auto se vor realiza din strada Slt. Economu (actuala Maior Șofran);

##### **d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1) accesul carosabil se vor realiza din Intrarea Maior Șofran - accesul carosabil va avea o lățime egală cu 4.3 m (profilul existent al Intrării Maior Șofran nu se va schimba)

##### **e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată;

(2) accesele auto se vor realiza din strada Slt. Economu (actuala Maior Șofran);

##### **f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **3,50** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (2) accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II-a vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibilă, accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- (3) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

- (1) de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, după caz.
- (2) se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

- (3) de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, după caz.
- (4) se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

**4.2 Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege- căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, 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 sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(5) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.



## **5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(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.

(2) Pentru celelalte categorii de construcții, exceptând locuințele individuale, se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, 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.

(3) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

### **5.2 Realizarea de rețele edilitare**

(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 contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) 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, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură\*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), 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\*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare 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.

(6) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(7) 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) 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.

### **5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

### **6.1 Parcelarea**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) 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;

- (1) se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- (2) 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;
- (3) pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150 mp /apartament**;
- (4) 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.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) construcții înșiruite: parcelele vor avea un front minim la stradă de **8 metri** și o suprafață minimă de **150 mp.**;
- (2) construcții izolate sau cuplate: parcelele vor avea un front minim la stradă de **12 metri** și o suprafață minimă de **200 mp.**;

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) în zonele existente se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații**

- (1) în zonele existente se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

- (1) în zonele existente se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) crearea de parcele noi se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) cladirile 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;

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) cladirile 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;

**6.2 Înălțimea construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime propuse

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este P+4, respectiv **15.0** metri

(2) înălțimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **4.0** metri;

(3) in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între strazi avand regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

(4) se poate depăși nivelul maxim admisibil cu un nivel, în intersecții sau în puncte capete de perspectivă numai după aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornisa;

(2) înălțimea maxima în zonele de locuințe nu va depăși 21 m;

(3) în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

(4) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este P+1-2E,

(2) conf. HCL 341/2007  $H_{\max}$  admisibil este D+P+3-4E,

(3) conf. HCL 97/2008  $H_{\max}$  admisibil este D+P+2E+M

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1)  $H_{\text{maxim}}$  admisibil este  $P+2E$

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM,** observații procedură consultare și informare PUZ

(1)  $H_{\text{maxim}}$  admisibil este  $S/D+P+4E$

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) Înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;

(2) Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;

(3) În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

(4) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

(5) Înălțimea maximă nu va depăși în general **20.0** m; înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1)  $H_{\text{maxim}}$  admisibil este  $S/D+P+2E$ , respectiv **15.0** metri

(2) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **5.0** metri;

(3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1)  $H_{\text{maxim}}$  admisibil este  $S/D+P+2E$ , respectiv **15.0** metri

(2) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **5.0** metri;

(3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

## **6.3 Aspectul exterior al construcțiilor. Iluminatul architectural**

### **6.3.1. Aspectul exterior al construcțiilor**

#### **a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) se va urmări să se asigure unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- (2) acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

#### **b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

#### **c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructivă - materiale durabile (structura beton și zidării din cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)

#### **d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) ÎN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (1) noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructivă - materiale durabile (structura beton și zidării din cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)
- (2) aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă, cu finisaje cu plăci din ciment, iar fațada principală ventilată cu placaj din lemn.
- (3) acoperișul va fi de tipul terasă necirculabilă

#### **e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) ȘI A UNITĂȚILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

- (1) noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructivă: materiale durabile (structura beton și zidării din cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)

#### **f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(2) acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(2) acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

**6.3.2. Iluminatul arhitectural**

**(1) Iluminatul creativ- precum ghirlandele luminoase- creează o atmosferă deosebită pe timp de seară și totodată sporesc siguranța locului.**

(2) La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- Piese scrise: memoriu tehnic arhitectură și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc) care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
  - o Exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural
  - o Descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- Piese desenate:
  - o Planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
  - o Simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau fimei.
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3.00m de la nivelul solului
- Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### **7.1 Parcaje**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției cu respectarea prevederilor HCLM Constanța 113/2017 modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018 și HCL 318/2020.

### **7.2 Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbore, plante decorative și flori aferente construcțiilor reșezate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța.

### **7.3 Împrejurimi**

#### **a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparența etc.;

(2) împrejurimile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 m** și un soclu opac de minim **0.30 m**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejurimilor se va face prin PUD.

#### **b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) Împrejurimile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,50 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 3,00 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

(3) Împrejurimile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

#### **c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

#### **d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1) construcția va avea o împrejmuire transparentă, decorativă sau gard viu, aferentă intrării Maior Șofran, în vederea integrării acesteia în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice deja existente

(2) construcția va avea o împrejmuire opacă pe limitele laterale și posterioară, pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.50** m., și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejuriri opace din materiale durabile;

(2) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;

(2) împrejuririle spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80** m și un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejuririlor se va face prin PUD.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;

(2) împrejuririle spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80** m și un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejuririlor se va face prin PUD.

## **8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde un teren în suprafață de 2,2412 ha, delimitat de **Strada Cașin, alee acces, strada Pescarilor, strada Lt. Ghe. Economu, strada Maior Șofran, cămin pensionari**, a cărei funcțiune predominantă este locuirea colectivă.

### **8.1 LISTA ZONELOR FUNCȚIONALE**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**



**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487,** observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM,** observații procedură consultare și informare PUZ

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- (2) construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- (3) amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private,
- (4) parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret,
- (5) împrejurimi.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) Locuințe individuale/ semicolective/ colective, echipamente publice aferente zonelor de locuințe. Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare. Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) locuințe în proprietate privată

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487,** observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020

- (1) locuințe în proprietate privată
- (2) amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, împrejurimi.

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM,** observații procedură consultare și informare PUZ

- (1) sunt admise următoarele utilizări: locuințe în proprietate privată

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) servicii de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) instituții, servicii și echipamente publice;

- (2) sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii financiar-bancare și de asigurari, posta și telecomunicații
- (3) servicii sociale, colective și personale;
- (4) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (5) spații sociale și medicale;
- (6) comerț cu amănuntul;
- (7) parcaje la sol sau multietajate;
- (8) spații verzi amenajate;
- (9) spații libere pietonale;

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) instituții, servicii și echipamente publice;
- (2) sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii financiar-bancare și de asigurari, posta și telecomunicații
- (3) servicii sociale, colective și personale;
- (4) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (5) spații sociale și medicale;
- (6) comerț cu amănuntul;
- (7) parcaje la sol sau multietajate;
- (8) spații verzi amenajate;
- (9) spații libere pietonale;
- (10) destinație speciale- cazemată

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- (2) locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- (3) se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de **100 mp.**;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;

- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- (4) 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;
- (5) 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;
- (6) se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.
- (2) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe.
- (3) Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor: cabinete medicale individuale, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) Se propune posibilitatea amplasării garajelor pe aliniament. Locuințele vor fi cuplate sau izolate. Garajele ce se vor amplasa pe aliniament vor avea regim de înălțime parter.

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (1) Se propune posibilitatea amplasării garajelor pe aliniament. Locuințele vor fi cuplate sau izolate. Garajele ce se vor amplasa pe aliniament vor avea regim de înălțime parter.

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

- (1) funcțiunea propusă este de locuire - funcțiunea dominantă în zonă. Se propune posibilitatea amplasării garajelor parter pe aliniament. Locuințele vor fi cuplate sau izolate. Garajele ce se vor amplasa pe aliniament vor avea regim de înălțime parter. Se admit unitati de cazare in regim hotelier cu conditia asigurarii a minim 2(doua accese) pe doua laturi ale clădirii, cu latimea de minim 4,00m.

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5** ani de la aprobarea RLUMC;
- (2) extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

- (3) sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) hoteluri, moteluri, pensiuni
- (2) spații pentru spectacole;
- (3) sport și recreere în spații acoperite;
- (4) restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;
- (5) Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă NU se încadrează în următoarele cazuri:
  - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel dezagremente locuitorilor
  - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
  - localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de locașuri de cult

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) hoteluri, moteluri, pensiuni
- (2) spații pentru spectacole;
- (3) sport și recreere în spații acoperite;
- (4) restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;
- (5) Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă NU se încadrează în următoarele cazuri:
  - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel dezagremente locuitorilor
  - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
  - localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de locașuri de cult

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

#### **a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) activitati productive;
- (2) constructii provizorii de orice natura;
- (3) depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- (4) depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- (5) depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- (6) autobaze, unități de transport si statii de intretinere auto;
- (7) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- (8) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- (9) 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 Art. 2;
- (10) se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

#### **b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- (2) Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.
- (3) Este interzisă construirea de garaje individuale.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

#### **c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) nu este cazul

#### **d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (1) nu este cazul

#### **e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

- (1) activitati productive;

- (2) constructii provizorii de orice natura;
- (3) depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- (4) depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- (5) depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- (6) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- (7) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanență în conformitate cu prevederile legale;
- (2) se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- (3) se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- (4) se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati
- (2) orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament; (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice)
- (3) activitati cu impact semnificativ asupra mediului, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- (4) constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban
- (5) constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani - depozitare en-gros
- (6) depozitare de materiale re folosibile
- (7) platforme de pre colectare a deseurilor menajere
- (8) lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati

- (2) orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament; (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice)
- (3) activitati cu impact semnificativ asupra mediului, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- (4) constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban
- (5) constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani - depozitare en-gros
- (6) depozitare de materiale re folosibile
- (7) platforme de pre colectare a deseurilor menajere
- (8) lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

### **3.3 Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniamentul terenului după cum urmează:

#### **a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- (2) 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 **4.0** metri;
- (3) 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;
- (4) pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- (5) se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat  $H_{maxim}$  admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de  $45^{\circ}$  cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament

#### **b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (1) amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora.
- (2) retragerea de la aliniamentul din est- alee acces- va fi de min.0,90m la nord și de min.1,10m la sud, preluând elemente caracteristice ale fondului construit existent.
- (3) retragerea de la aliniamentul din nord- Intrarea Maior Șofran- va fi de min. 4,50 metri.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3.0m
- (2) construcțiile de tip garaj pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să aibă regimul de înălțime parter

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

- (1) construcția propusă se va retrage cu 6.1m față de aliniamentul din intrarea Maior Șofran

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

- (1) clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3.0m
- (2) construcțiile de tip garaj pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să aibă regimul de înălțime parter

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- (1) prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrare și interioare

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 22,30 metri față de alee acces situată la sud și cu minim 5,00 metri față de Intrarea Maior Șofran, situată la est.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1) conf. PUD

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

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel puțin egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mic de 5.0 metri;



(1) cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;

(2) cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

(3) la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);

(4) retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **10.0** metri;

(5) in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) la **nord** cu min. 4,50 metri de la parter până la etajul al II-lea (inclusiv) și succesiv min. câte 1,50m pentru etajele superioare (asigurându-se jumătate din înălțime față de limita de proprietate, v. Parte desenată- secțiune transversală, planșa U02);

(2) la **sud** se va putea construi pe limită de proprietate pe o lungime de 18.30 metri și pentru regimul de înălțime S/D+P+3E, volumul retrăgându-se la următoarele două etaje (etajul al IV-lea, etajul al V-lea) în vecinătatea parcarilor publice și cu o retragere de min. 2,00 metri- 3,50 metri în vecinătatea cazematei;

(3) retragerea minimă față de limita **vestică** va fi de minim 6,00 metri de la parter până la etajul al III-lea (inclusiv) și succesiv min. câte 1,50m pentru etajele al IV-lea și al V-lea (asigurându-se jumătate din înălțime față de limita de proprietate vestică, v. Parte desenată- secțiune longitudinală- planșa U02).

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT**  
**ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații**  
procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020

(1) construcția propusă se va retrage față de limita laterală sud-estică cu 1m și față de limita laterală nord vestică cu 1m (raportate la suprafața proiecției etajului 1);

(2) construcția propusă se va retrage față de limita posterioară cu 2m.

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte **ZR**; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu **1/2** din înălțime.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) conform PUD

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) conform PUD

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

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor și ale casei scării.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,0** metri;

(2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

(4) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, după caz;

(5) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487**, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM**, observații procedură consultare și informare PUZ

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,0** metri;

(2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

(4) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

(5) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) 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;

(2) 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;

(3) 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.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **3,5** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

(2) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre;

(3) Se asigură două accese carosabile cu lățimea de 3,5 metri, unul din alee acces de pe latura estică și al II-lea din Intrarea Maior Șofran de pe latura nordică a amplasamentului ce a generat PUZ.

(4) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată;

(2) accesele pietonale și auto se vor realiza din strada St. Economu (actuala Maior Șofran);

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1) atât accesul pietonal, cât și cel carosabil se vor realiza din Intrarea Maior Șofran

(2) accesul carosabil va avea o lățime egală cu 4.3 m (profilul existent al Intrării Maior Șofran nu se va schimba)

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată;

(2) accesele pietonale și auto se vor realiza din strada St. Economu (actuala Maior Șofran);

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **3,50** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

(2) accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II-a vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibilă, accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- (3) se vor asigura suprafetele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- (4) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(2) de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire.

(3) 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

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(2) de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, după caz.

(3) 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 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(2) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la 24.05.2011), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 precum și cu respectarea HCLM Constanța nr.113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL 318/2020:

- 1) construcții de locuințe unifamiliale, semicolective sau colective. Locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:
  - a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
  - b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
  - c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare - pergole sau spații interioare);
  - d) La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 1), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
  - e) În cazul vânzării/ închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) ~i b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.
  - f) În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semicolective, numărul de paze va fi astfel:
    - f).1. Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
    - f).2. Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUAȚIE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri

(2) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **4.0** metri;

(3) în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între strazi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

(4) se poate depăși nivelul maxim admisibil cu un nivel, în intersecții sau în puncte capete de perspectivă numai după aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;

(2) înălțimea maximă în zonele de locuințe nu va depăși 21 m;

(3) în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

(4) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este P+1-2E,

(2) conf. HCL 341/2007  $H_{\max}$  admisibil este D+P+3-4E,

(3) conf. HCL 97/2008  $H_{\max}$  admisibil este D+P+2E+M

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este P+2E

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1)  $H_{\max}$  admisibil este S/D+P+4E

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(1) înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;

(2) înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;

(3) în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

(4) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

(5) înălțimea maximă nu va depăși în general **20.0** m; înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1)  $H_{\max}$  admisibil este  $S/D+P+2E$ , respectiv **15.0** metri
- (2) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- (3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

- (1)  $H_{\max}$  admisibil este  $S/D+P+2E$ , respectiv **15.0** metri
- (2) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- (3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va corobora cu suprafața parcelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. ILUMINATUL ARHITECTURAL**

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

- (1) 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;
- (4) acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

- (5) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (6) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (7) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

- (1) noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructivă - materiale durabile (structura beton și zidăria din



cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(4) noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructivă - materiale durabile (structura beton și zidării din cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)

(5) aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă, cu finisaje cu plăci din ciment, iar fațada principală ventilată cu placaj din lemn.

(6) acoperișul va fi de tipul terasă necirculabilă

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructive: materiale durabile (structura beton și zidării din cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(8) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

(9) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

(10) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(11) acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) 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;

(12) acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

**6.3.2. Iluminatul arhitectural**

**(1) Iluminatul creativ- precum ghirlandele luminoase- creează o atmosferă deosebită pe timp de seară și totodată sporesc siguranța locului.**

(2) La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- Piese scrise: memoriu tehnic arhitectură și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc) care va urmări în funcție de

complexitatea proiectului:

- Exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural
- Descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- Piese desenate:
  - Planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
  - Simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau fimei.
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3.00m de la nivelul solului
- Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (2) la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- (4) toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- (5) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

*Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevederile HCJ 152/2013 și HGR 525/1996: vor fi prevăzute spații verzi plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de **minim 30% din suprafața parcelei.***

*În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.*

*Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, sau a bunurilor, sau împiedică realizarea construcțiilor.*

*Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.*

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

### **a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

(1) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistența, transparența etc.;

(6) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 m** și un soclu opac de minim **0.30 m**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejmuirilor se va face prin PUD.

### **b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

(1) Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3,00 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

(3) Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### **c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008

### **d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) ÎN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

(3) construcția va avea o împrejmuire transparentă, decorativă sau gard viu, aferentă intrării Maior Șofran, în vederea integrării acesteia în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice deja existente

(4) construcția va avea o împrejmuire opacă pe limitele laterale și posterioară, pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

### **e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) ȘI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

(1) conform HCL nr. 401/25.07.2005

### **f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

(7) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2.20 metri** din care un soclu de **0.50 m.**, și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile;

(8) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### **g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejuriri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

(2) imprejmurile 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 imprejmurilor se va face prin PUD.

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

(1) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejuriri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

(2) imprejmurile 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 imprejmurilor se va face prin PUD.

Împrejmurile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Porțile împrejmurilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

**SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

**POT maxim = 30%**

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

**POT maxim = 50%**

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

**POT maxim = 45%**

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

**POT maxim = 45%**

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

**POT maxim = 45%**

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**POT maxim = 50%**

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

POT maxim = 70%

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

POT maxim = 70%

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

**a) ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD- AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.**

CUT maxim = 1,5

**b) ZRL 4a - Subzona locuințelor cu regim de înălțime redus**

CUT maxim = 12MC/MP TEREN

CUT MAXIM = 3,6

**c) ZRL 4b – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+1- 2E/ D+P+3-4E/ D+P+2E+M) conf. HCL 401/25.07.2005, HCL 341/2007, HCL 97/2008**

CUT maxim = 1,5

**d) ZRL 4c – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+2E) IN REGIM IZOLAT ELABORATOR GUȘĂ CONSTANTIN ȘI MIHAELA- nr. Cad. 202487, observații procedură consultare și informare PUZ nr 169739/05.11.2020**

CUT maxim = 1,5

**e) ZRL 4d – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+4E) SI A UNITATILOR DE TURISM, observații procedură consultare și informare PUZ**

CUT maxim = 1,8

**f) ZRA 3 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

CUT maxim = 10MC/MP TEREN

CUT maxim = 3,0

**g) ZRA 3.1 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

CUT maxim = 10MC/MP TEREN

CUT maxim = 3,0

**h) ZRA 3.2 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII, ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUD**

CUT maxim = 10MC/MP TEREN

CUT maxim = 3,0

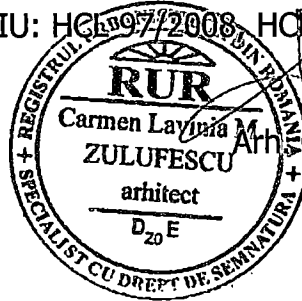
#### **Notă explicativă privind CUT:**

Pentru o înălțime de nivel de 3,3m considerată, rezultă CUT numeric maxim= 3,0.

Conf. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 32, alin.7:  
„ Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de

referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație , coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

PREZENTA DOCUMENTATIE DE PUZ NU MODIFICA HCL-URILE DEJA EMISE PE TERENURILE CU OBIECTUL DE STUDIU: HCL 307/2008, HCL 341/2007, HCL 120/2006, HCL 471/2006, HCL 769/2008



Întocmit,  
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ștefan Marius și Ciutacu Daniela
Elaborator	arh. Carmen Zulufescu

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Recomand revizuirea documentației prin : - detalierea reglementărilor urbanistice pentru zonele ZRL4 existente conform obiectivelor PUG pentru aceste zone, securizarea spațiilor verzi existente prin marcarea acestora pe planul de reglementări urbanistice, marcarea zonelor necesare echipării edilitare (platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă amplasate la cel puțin 10 metri de locuințe), marcarea spațiilor destinate parcarilor la distanțe de cel puțin 5 metri față de ferestrele locuințelor conform normelor în vigoare. - având în vedere distanța de doar 2 metri (4m între fațade) prevăzută între două clădiri cu regim de înălțime P+9 (existent)-P+7 (propus) recomand ca regimul de înălțime propus să rezulte din aplicarea regulilor de amplasare a clădirilor față de limitele de proprietate utilizate în practica de urbanism respectiv H/2. - zona de reglementare ZRA3 existentă nu mai este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă - recomand reglementarea unor utilizări compatibile cu vecinătățile - prezentarea bilanțului teritorial pe funcțiuni aplicabil la nivel de parcelă cu reglementarea procentului de spațiu verde la sol
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

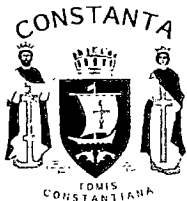
Lucrarea	PUZ pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ștefan Marius și Ciutacu Daniela
Elaborator	arh. Carmen Zulufescu

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

- De rezolvat la nivel de PUZ
- unitatea de colectare a gunoierii
- Aglomerare/îndesire rezidențială
- Vizitare precavă a locatrilor
- În lăcaș P+8 s-a clădită p+mpoa





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECȚIA URBANISM

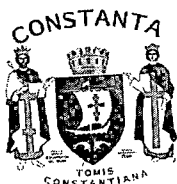
### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ștefan Marius și Ciutacu Daniela
Elaborator	arh. Carmen Zulufescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	X	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	X	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	X	Se recomandă respectarea PLU aprobat
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	X	Infrastructura existentă este deja deficiente.
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	X	Numărătoarea potențialul financiar al terenurilor limitrofe
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	X	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	X	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	X	Nu s-au prezentat argumente care să demonstreze beneficiul social în interes public.

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	7. PUZ pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran, - etapa <b>emitere aviz Arhitect șef</b> ;
Inițiator	Ștefan Marius și Ciutacu Daniela
Elaborator	

**Proiectul, așa cum a fost prezentat, nu este oportun deoarece prezintă potențial real de agravare a disfuncționalităților de orice fel existente în zona (lipsa capacității de parcare; ipsa terenuri disponibile pentru spații verzi, densitatea foarte mare de construcții și apropierea inestetică și nefuncțională între clădirea existentă dinspre Nord și clădirea de locuit propusă..**

**Scopul PUZului afirmat în MEMORIU nu trebuie să fie doar "reglementarea terenului ce a generat prezenta documentație" ci asigurarea funcționalității întregii zone".**

Având în vedere cele de mai sus, inițiatorul ar trebui să analizeze și alte utilizări admisibile fezabile pentru terenul care a generat PUZ, de exemplu locuințe cu maxim P+2E.

**Consider relevante și puternice obiecțiunile exprimate în consultarea publică și care fac dezvoltarea propusă inoportună.**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 5.	PUZ pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ștefan Marius și Ciutacu Daniela
Elaborator	arh. Carmen Zulufescu

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	<i>Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv</i>		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Zona este foarte dens construita, cu probleme de circulație și deficit de parcare.

Prin PUZ se adauga probleme în plus.

Nu mi se pare normal ca imobilul propusa sa intrerupa circulatia auto si pietonala in lungul str. Intrarea Maior Șofran. Strada ar fi trebui sa aibă continuitate pana la cazemata.

Se poate rezolva cu un parter înalt liber în aceasta zona (tip gang)

Rezolvarea parcarilor necesare pe loturile private

ZRA3 – activitati productive -sunt inoportune în zona și trebuie descurajate, refunctionalizare

Este necesara solicitarea Avizului DJC Constanta în faza DTAC (sit arheologic)

**Arh. urb. Laura Smaranda Tudosie**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

**PUNCT DE VEDERE**

formulat la ședința din data de 04.11.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ștefan Marius și Ciutacu Daniela
Elaborator	arh. Carmen Zulufescu

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observatii</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Prof. univ. dr. Florin Anghel

10. NU sunt de acord că ar exista beneficii sociale. Consider că răspunsurile la adresele și protestele emise de Asociațiile de proprietari sunt neconforme. O clădire în zonă, pe terenul construitil ce a generat PUZ, va popula și va aglomera zona.

Este scandalos răspunsul dat a dărei Asociației de proprietari

C1 : " clădirea nătrare propusă spre edificare pe terenul construitil ce a generat PUZ va popula zona, fără să o aglomereze."

NU sunt de acord cu proiectul în actuala formă.



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

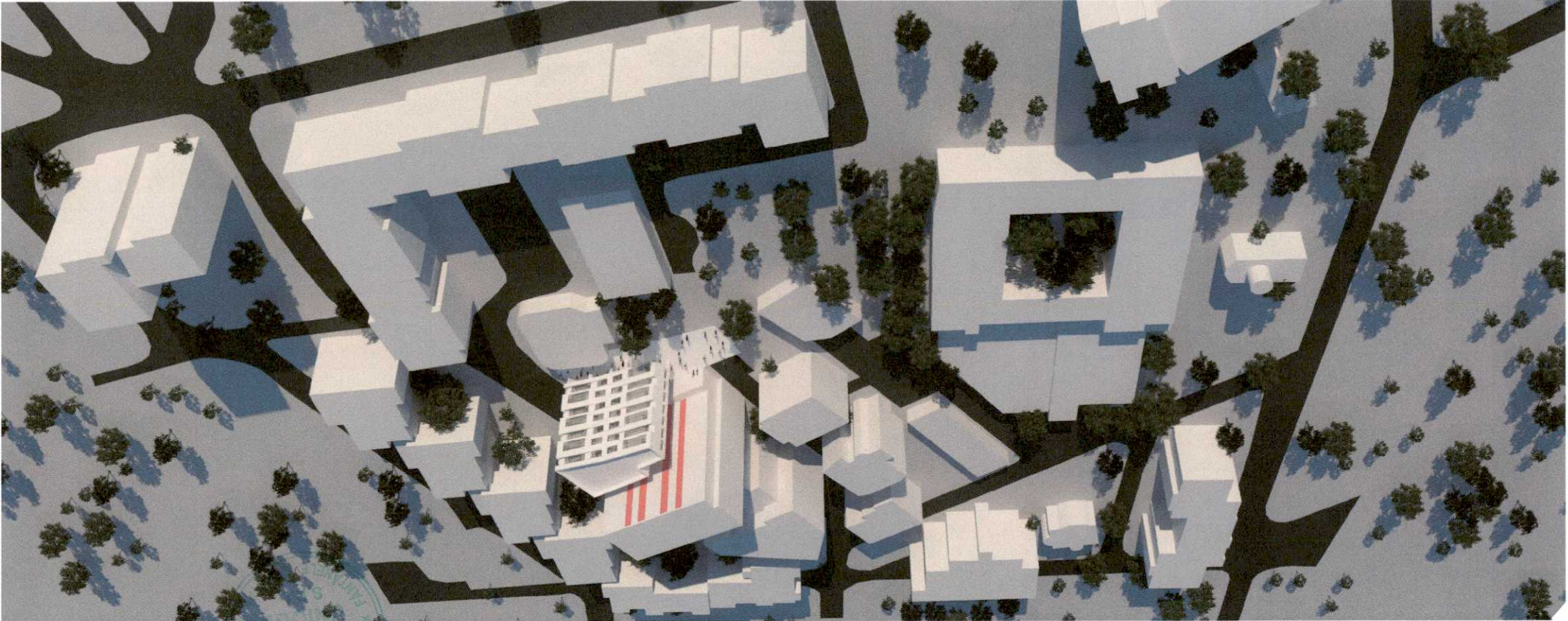
formulat la ședința din data de 04.11.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul situat în zona Căminului de persoane vârstnice din str. Unirii, delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. lt. Economu și str. Mr. Șofran - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ștefan Marius și Ciutacu Daniela
Elaborator	arh. Carmen Zulufescu

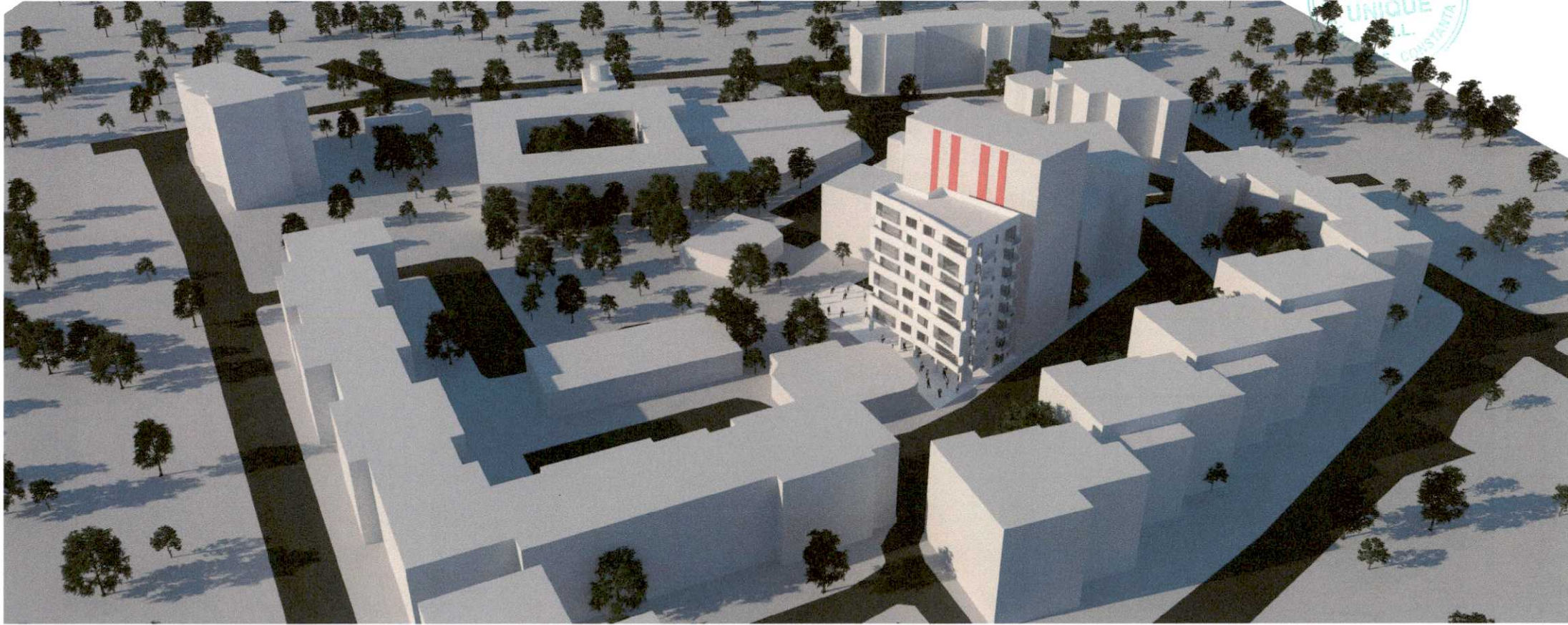
	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	—
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Ing. Marius Andrei









SOCIETATEA COMERCIALA  
PROIECT  
UNIQUE  
S.R.L.  
CONSTANTA



SOCIETATEA COMERCIALA  
PROIECT







SOCIETATEA COMERCIALA  
PROIECT  
UNIQUE  
S.R.L.  
TARZIȘTELE NOI

