



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 218/28.05.2025
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
bd. Aurel Vlaicu, calea ferată și limite cadastrale,
inițiator societatea COMCM SA

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 117014/28.05.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 117343/28.05.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății COMCM SA, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 179388/18.09.2024, completată cu adresele nr. 212926/04.11.2024, nr. 108656/16.05.2025 și nr. 111674/21.05.2025;

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.

P R O P U N E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, calea ferată și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului

Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 144 în suprafață de 73.367 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257544, înscris în cartea funciară nr. 257544 a UAT municipiul Constanța, proprietatea societății COMCM SA, a rezultat prin dezmembrarea terenului în suprafață de 185.877 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 239055, înscris în cartea funciară nr. 239055 a UAT municipiul Constanța conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1810/03.05.2022 la Biroul individual notarial George Tragone, astfel:

- teren în suprafață de 110.000 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 255951, înscris în cartea funciară nr. 255951 a UAT municipiul Constanța, proprietate SIF 1 IMGB conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 591/03.04.2023 la Biroul notarial Panait și Dimancea;
- teren în suprafață de 73.367 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257544, înscris în cartea funciară nr. 257544 a UAT municipiul Constanța, proprietatea societății COMCM SA conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate emis de consiliul județean Constanța, seria CT nr. 0016/11.01.1995 și actului de dezmembrare autenticat sub nr. 597/03.04.2023 Biroul notarial Panait și Dimancea;
- teren în suprafață de 2.510 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257543, înscris în cartea funciară nr. 257543 a UAT municipiul Constanța, proprietate SIF 1 IMGB conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 598/03.04.2023 la Biroul notarial Panait și Dimancea, rectificat cu încheierea de rectificare nr. 18/04.04.2023 la Biroul notarial Panait și Dimancea și adăugat cu actul adițional nr. 1 autenticat sub nr. 994/25.05.2023 la Biroul notarial Panait și Dimancea.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 5 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna mai 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 117014/28.05.2025

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
bd. Aurel Vlaicu, calea ferată și limite cadastrale,
inițiator societatea COMCM SA

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, calea ferată și limite cadastrale, inițiator societatea COMCM SA;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 150/11.02.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 10.02.2025),
- certificatul de urbanism nr. 750/08.05.2025 (cu valabilitate 24 luni),
- avizul de oportunitate nr. 76851/15.04.2022,
- avizul de oportunitate nr. 105423/13.05.2025,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 251014/24.12.2024,
- avizul nr. 108656/22.05.2025 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, calea ferată și limite cadastrale, inițiator societatea COMCM SA.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC
Chitac
,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 117343/28.05.2025

Raport de specialitate
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
bd. Aurel Vlaicu, calea ferată și limite cadastrale,
inițiator societatea COMCM SA

Urmare solicitării societății COMCM SA, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 179388/18.09.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, calea ferată și limite cadastrale, completată cu adresele nr. 212926/04.11.2024, nr. 108656/16.05.2025 și nr. 111674/21.05.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 144 în suprafață totală de 185.877 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 239055, înscris în cartea funciară nr. 239055 a UAT municipiul Constanța a făcut obiectul actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1810/03.05.2022 la Biroul individual notarial George Tragone, fiind divizat după cum urmează:

- teren în suprafață de 110.000 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 255951, înscris în cartea funciară nr. 255951 a UAT municipiul Constanța, proprietate SIF 1 IMGB conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 591/03.04.2023 la Biroul notarial Panait și Dimancea;
- teren în suprafață de 73.367 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257544, înscris în cartea funciară nr. 257544 a UAT municipiul Constanța, proprietatea societății COMCM SA conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate emis de consiliul județean Constanța, seria CT nr. 0016/11.01.1995 și actului de dezmembrare autenticat sub nr. 597/03.04.2023 Biroul notarial Panait și Dimancea;
- teren în suprafață de 2.510 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257543, înscris în cartea funciară nr. 257543 a UAT municipiul Constanța, proprietate SIF 1 IMGB conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 598/03.04.2023 la Biroul notarial Panait și Dimancea, rectificat cu încheierea de rectificare nr. 18/04.04.2023 la Biroul notarial Panait și Dimancea și adiționat cu actul adițional nr. 1 autenticat sub nr. 994/25.05.2023 la Biroul notarial Panait și Dimancea.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în bd. Aurel Vlaicu nr. 144 face parte din zona de reglementare ZRA3 – zona unităților de depozitare.

- Utilizari admise: Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).

- UTILIZARI ADMISE: Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: conform PUZ cu următoarele conditionari: 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; -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; -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.
- UTILIZĂRI INTERZISE: conform PUZ cu următoarele conditionari: -se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanentă în conformitate cu prevederile legale; -se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; -se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale; -se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)- conform PUZ cu următoarele conditionari: •pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri în toate ZRA și o suprafață minimă de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive; •pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m; •dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării RLUMC; •crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.
- ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE TERENULUI: conform PUZ.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: - conform PUZ cu următoarele conditionari: •amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate; •prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: - conform PUZ cu următoarele conditionari: •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 dar nu mai puțin de 6.0 metri. •în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fațadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: - conform PUZ cu următoarele conditionari: •distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; •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; •în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; •se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; •se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviara uzinală.
- CIRCULATII SI ACCESE: -se desfășoară pe/din Bd. AUREL VLAICU, conform PUZ cu următoarele conditionari: •pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces

dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; •accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; •se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; •pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; •in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m. Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, HCL nr.28/30.01.2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 380/2020 și HCL nr. 371/2020.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: -conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; •inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; •inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea Hmax la 9.0 metri; •inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; •in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; •fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; •tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; •suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; •in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMUIRI: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; •portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat: conform PUZ, dar nu peste 50%

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: CUT maxim = 10.0 mc/mp teren.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 150/11.02.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 10.02.2025), precum și a avizului de oportunitate nr. 76851/15.04.2022, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

Ulterior expirării CU nr. 150/2022, s-a emis certificatul de urbanism nr. 150/11.02.2022 (cu valabilitate 24 luni), și avizului de oportunitate aferent nr. 105423/13.05.2025, 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, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 25890/07.02.2024, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 07.02.2024 – 12.02.2024);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 225441/20.11.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 20.11.2024-14.12.2024);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 2 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform declarației nr. 225447/20.11.2024 depusă de inițiator.

- La dezbaterea publică organizată în data de 13.12.2024, în intervalul orar 10-11, nu au participat proprietari din zona de studiu.

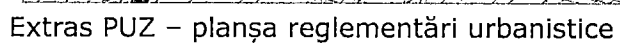
Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-243705/13.12.2024 formulată de SC Valrom Industrie SRL.	Se solicită inițiatorului PUZ să depună următoarele declarații notariale: - o declarație notarială prin care se obligă să înștiințeze viitorii proprietari cu privire la proximitatea acestora față de proprietatea petenților, având activitate specifică de producție/depozitare și că nu pot emite pretenții de natură să împietzeze sau să restrângă activitatea SC Valrom Industrie SRL; - o declarație notarială prin care se obligă se respecte prevederile Legii nr. 350/2001, Anexa 2, astfel încât să nu împietzeze/limiteze
	dreptul de utilizare netulburată a proprietății private a petentei sau să creeze sarcini de orice fel asupra acesteia.

Prin răspunsul formulat, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- destinațiile propuse prin documentația PUZ nu afectează și nu au implicații asupra fondul construit existent în zona studiată;
- la faza de autorizare a viitoarelor construcții propuse din zona studiată se vor obține avizele necesare edificării, conform cu normativele și legislația în vigoare, cu considerentul vecinătăților existente. Se vor respecta distanțe, norme și încadrări legislative de amplasament față de proximitatea activităților de producție/depozitare existente la care se face referire în adresa, inclusiv cu respectarea reglementărilor locale de funcționare.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 8286/15.01.2025.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 179471/18.09.2024, conform răspunsului formulat în data de 10.10.2024.



CAPITOLUL 9 - ZONE DE REGLEMENTARE**Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare**

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZRC1

Zona functiuni show-room,super market,hyper market,comert,servicii,birouri si sedii administrative in imobile P-P+2E

ZRM2

Zona mixta constructii maxim P+10E cu functiuni de servicii,turism,comert, birouri,invatamant, sanatate,parcaje, locuire colectiva

ZRM3

Zona mixta constructii maxim P+10E cu functiuni de servicii,servicii proximitate(cabinete avocatura,mediere,servicii infrumusetare,profesii liberale,etc...),birouri,parcaje, locuire colectiva

ZRV

Zona de reglementare spatii verzi,parcuri,locuri de joaca,plantatii de aliniament

Articolul 5-Utilizari admise**ZRC1**

Zona functiuni show-room,super market,hyper market,comert, servicii, birouri si sedii administrative,retele edilitare,parcaje,circulatii,spatii verzi si locuri de joaca

ZRM2-

Zona mixta cu functiuni de servicii, comert,birouri,invatamant, sanatate,turism,institutii si echipamente publice,cultura,parcaje, locuire colectiva,retele edilitare,circulatii,spatii verzi si locuri de joaca

ZRM3

Zona mixta cu functiuni de servicii,birouri,sanatate,invatamant,terenuri de sport,locuri de joaca,parcaje, locuire colectiva

ZRV-Zona de reglementare spatii verzi,parcuri,locuri de joaca,terenuri de sport,plantatii de aliniament,mobilier activitati sportive,mobilier urban

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari**ZRC**

- se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice
- se admit functiuni adiacente si necesare celor principale, de tip garare, echipamente retele edilitare, platforme colectare resturi menajere, etc..., necesare conform legislatiei in vigoare pentru functiunile admise;
- se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc...

ZRM2

- se admit zone de parcaje la parterul cladirilor, vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
- cladirile propuse cu alte functiuni decat locuire colectiva la etajele superioare parterului si etajului 1 nu vor putea avea locuinte colective integrate in aceste imobile,
- imobilele de locuinte colective vor putea fi propuse in imobilele ce au alte functiuni, in afara locuirii, doar la subsol/demisol, parter, etaj 1
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente in cladirile destinate preponderent locuirii colective pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere
- suprafata desfasurata totala aferenta functiunii de locuire colectiva va fi maxim 70% din suprafata totala desfasurata propusa in zona de reglementare ZRM2
- suprafata minima desfasurata aferenta functiunii sanatare, servicii medicale va fi minim 2% din suprafata desfasurata aferenta ZRM2
- se admit terenuri de sport acoperite sau descoperite ce vor deservi imobilele proiectate in zona de studiu
- se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice
- se admit functiuni adiacente si necesare celor principale, de tip garare, echipamente retele edilitare, platforme colectare resturi menajere, etc... necesare conform legislatiei in vigoare pentru functiunile admise;
- se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare, peste inaltimea maxima admisa
- se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului, peste inaltimea maxima admisa
- se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc...

ZRM3

- se admit pe langa locuire colectiva sau parcare la parter si primul etaj al cladirilor si Functiuni de tip birouri, servicii, sanatare, birouri profesii libere, cu program de functionare intre orele 8.00-17.00 si flux vizitatori redus.
- imobilele cu functiunea de invatamant (gradinita, scoala primara, after-school) vor ocupa integral un imobil, daca aceasta functiune nu este combinata cu alte functiuni ce sunt complementare acesteia
- suprafata minima desfasurata aferenta functiunii de invatamant (gradinita, scoala primara, after-school) va fi de minim 2% din suprafata desfasurata totala aferenta ZRM3
- se admit birouri profesii libere in limita a 25% din suprafata apartamentelor aferente imobilelor cu functiune preponderenta de locuinte colective
- se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice
- se admit functiuni adiacente si necesare celor principale, de tip garare, echipamente retele edilitare, platforme colectare resturi menajere, etc..., necesare conform legislatiei in vigoare pentru functiunile admise;

- se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare, peste inaltimea maxima admisa
- se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului, peste inaltimea maxima admisa
- se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc...

ZRV

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii spectacole, biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert,
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută să nu depășească 10% din suprafața totală a terenului situat in ZRV
- se admit parcaje pentru vizitatorii ZRV,
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații
- se admit alei pietonale si alei ocazional carosabile pentru masinile de interventie si curatenie
- se admit toalete ecologice dimensionate si pozitionate conform normative
- se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc...

Articolul 7-Utilizari interzise

- **ZRC1** - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRM2** - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRM3** - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRV** - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

Articolul 8 -Caracteristicile parcelor

Parcelare este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial.

Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Caracteristicile parcelor - forma, dimensiuni, poziția față de căile de comunicare și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor. Parcelele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zona, vor respecta condițiile minime prevăzute prin planul de reglementări propus.

Nu se admit parcelări care ar genera suprafețe de teren destinate executării de construcții, spații verzi sau străzi cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute prin planul de reglementări propus, cu excepția dezmembrărilor¹ pentru echipare tehnico-edilitară, după caz. (post de transformare, etc).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

- **ZRC1** - deschidere la strada minim 20 metri și suprafața teren minim 1000mp
- **ZRM2** - deschidere la strada minim 20 metri și suprafața teren minim 1000mp
- **ZRM3** - deschidere la strada minim 20m și suprafața teren minim 1000mp
- **ZRV** - suprafața teren minim 150mp

-(2)- La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, comasări, alipiri).

În fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezlipirea sau parcelarea ulterioară a loturilor de teren aferente etapelor de investiții preconizate în planul de acțiune anexa PUZ, cu condiția menținerii funcțiunilor și zonelor de reglementare stabilite prin documentația de urbanism, astfel încât

sa nu se modifice propunerile prezentei documentatii.

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

-(3) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 metri (cu exceptia parcelelor pentru circulatii, parcaje, spatii verzi, locuri de joaca, piste biciclete, retele edilitare); daca adancimea parcelei se micșoreaza sub aceasta limita, ca urmare a expropriierii pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprierea întregii parcele.

In cazul expropriierii se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

Se admit operatiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

Circulatiile auto, pietonale, spatiile verzi, retelele edilitare, loturile aferente constructiilor, se vor dezmembra pe etape, conform planului de actiune.

Initial se vor dezmembra strazile ce sunt prevazute a fi cedate catre municipalitate, ulterior se vor dezmembra loturile aferente spatiilor verzi, loturile aferente echipamentelor edilitare si retelelor de utilitati, precum si loturile aferente constructiei imobilelor private propuse.

Dezmembrarile ulterioare acestui PUZ nu vor necesita intocmirea altor PUZ-uri, daca in urma dezmembrarilor anterioare autorizatiilor de construire se va respecta forma terenurilor si zonelor de reglementare stabilita in plansa reglementari propuse.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

(1) prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari sau egale cu:

- **ZRC1**-distanța față de aliniamentul propus este de minim 4 metri față de aliniamentele la strazile de categoria III, IV si de 10 metri la cele de categoria II (bd. Aurel Vlaicu). Se vor putea depasi distantele cu rampe auto si rampe pentru persoane dizabilitati, trepte de acces in cladiri, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse, elemente de signalistica publicitara, realizarea de lucrari edilitare subterane, echipamente edilitare, parcaje descoperite, alei carosabile si pietonale, platforme depozitare deseuri menajere, locuri de joaca si mobilier urban, statii transport calatori, statii incarcare electrica, trepte de acces in cladiri, fara depasirea limitei terenurilor

- **ZRM2**-distanța față de aliniamentul propus este de minim 4metri față de aliniamentele la strazile de categoria III,IV și de 10metri la cele de categoria II(bd.Aurel Vlaicu).Se vor putea depăși distanțele cu rampe auto și rampe pentru persoane dizabilitate,trepte de acces în clădiri,elemente decorative și de iluminat ale fatadelor propuse,elemente de signalistică publicitară, realizarea de lucrări edilitare subterane,echipamente edilitare,parcaje descoperite,alei carosabile și pietonale,platforme depozitare deseuri menajere,locuri de joacă și mobilier urban,stații transport călători,stații încărcare electrică,trepte de acces în clădiri,fără depășirea limitei terenurilor
- **ZRM3**-distanța față de aliniamentul propus este de minim 4metri față de aliniamentele la strazile de categoria III,IV și de 10metri la cele de categoria II(bd.Aurel Vlaicu).Se vor putea depăși distanțele cu rampe auto și rampe pentru persoane dizabilitate,trepte de acces în clădiri,elemente decorative și de iluminat ale fatadelor propuse,elemente de signalistică publicitară, realizarea de lucrări edilitare subterane,echipamente edilitare,parcaje descoperite,alei carosabile și pietonale,platforme depozitare deseuri menajere,locuri de joacă și mobilier urban,stații transport călători,,stații încărcare electrică,trepte de acces în clădiri,fără depășirea limitei terenurilor
- **ZRV**-distanța oricărui construcții față de aliniamentul propus este minim 4metri față de aliniamentele la strazile de categoria III,IV și de 10metri la cele de categoria II(bd.Aurel Vlaicu).Se vor putea depăși distanțele cu rampe pentru persoane dizabilitate,trepte,elemente decorative și de iluminat,elemente de signalistică publicitară, realizarea de lucrări edilitare subterane,echipamente edilitare,parcaje descoperite,alei ocazional carosabile și pietonale,locuri de joacă și mobilier urban,stații transport călători,stații încărcare electrică,trepte de acces în clădiri,fără depășirea aliniamentului terenurilor.

Pentru toate zonele de reglementare,clădirile propuse vor fi retrase de la aliniament astfel încât distanța dintre clădirile de pe aliniamente opuse să fie de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte. Depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje,platforme,elemente signalistică.iluminat este interzisă.

Sunt permise subsolurile amplasate pe limitele parcelelor dacă acestea sunt amplasate sub cota trotuarului pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă a construcțiilor din care fac parte.

Sunt permise construcțiile tehnice și edilitare în zona dintre retragerea minimă și aliniament,dacă acestea sunt tratate arhitectural la fel ca și construcțiile pe ale căror terenuri se amplasează.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte **ZR**,respectandu-se distantele minime de 4metri pana la limita de proprietate,; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela;
- distanta intre cladirile de pe parcele diferite va fi egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte
- cladirile se vor dispune fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014,astfel:
- echipamentele propuse supraterrane se vor putea amplasa la o distanta de minim 1metru fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. ,etc).

Autorizare executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela si pe alte parcele

- distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela si intre cladirile de pe parcele diferite va fi egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte
- se poate reduce la jumatate distanta minima intre fatadele cladirilor ce nu au ferestre ale camerelor de locuit
- se pot alipi la calcan constructiile propuse cu fatade fara ferestre;
- cladirile se vor dispun intotdeauna astfel incat sa se respecte prevederile O.M.S. nr. 119/2014
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulații și accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, din acest motiv, propunându-se circulații de utilitate publică pentru riverani și vizitatorii acestora, pentru mașinile de intervenție și mașinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privată a acestora.

Se vor asigura accesuri auto și pietonale la toate construcțiile propuse, dimensionate în funcție de specificul funcțiunilor propuse.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, 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.

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

Se vor prevedea, de regulă, accesuri carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Drumurile propuse în incinta PUZ-ului studiat vor avea raza de racordare în dreptul carosabilului de minim 6 metri.

Drumurile principale propuse în zona de studiu, propuse a fi cedate municipalității ca drumuri publice de categoria a III-a au ampriza totală de 12,5 metri, din care 7 metri sunt cele două benzi de circulație auto, câte o bandă pe fiecare sens, 1,75 metri fiecare din cele două trotuare pentru circulația pietonală și câte 1 m vor avea piste de biciclete, amplasate un sens pe o parte a drumului și un sens pe cealaltă parte a drumului, conform profilului 1-1 din planșa reglementări propuse aferentă PUZ.

De asemenea, zonele de retragere de minim 4 metri de-a lungul drumurilor vor fi amenajate peisagistic. Vor putea fi amplasate în aceste zone de retragere alei pietonale, alei carosabile, trepte și rampe de acces în clădiri și în zonele cu parcaje, precum și elemente de signalistică publicitară și mobilier urban.

La bulevardul Aurel Vlaicu este propusă o fasie de teren cu interdicție definitivă de construire, pe o adâncime de 5m de la aliniament, ce va putea fi folosită în viitor pentru extinderea bd. Aurel Vlaicu. Această fasie de teren se va putea amenaja peisagistic, vor putea fi amplasate în aceste zone de retragere alei pietonale, alei carosabile, trepte și rampe de acces în clădiri și în zonele cu parcaje, precum și elemente de signalistică publicitară și mobilier urban, inclusiv parcaje biciclete și trotinete, terenul fiind propus să rămână în domeniul privat, urmând să treacă în domeniul public doar dacă va fi nevoie să se realizeze supralargirea bd. Aurel Vlaicu pe acea zonă.

Articolul 13 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din stradă, alei sau drum de servitute.
- în parcaje amenajate de către investitor adiacent construcțiilor propuse, proiectate astfel încât să existe vizibilitate pentru conducătorii auto.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament;

Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, trotuarelor, spațiilor verzi, pistelor de bicicliști.

Datorită schimbărilor climatice, sunt obligatorii următoarele măsuri pentru zona de reglementare ZRC1, în cazul parcajelor amenajate în exterior, la nivelul solului:

- parcajele exterioare amplasate la sol vor fi amplasate pe terenul amenajat cu dale înierbate, pentru a permite scurgerea ușoară a apelor pluviale pe acele zone,
- parcajele amenajate la exterior, la nivelul solului, vor fi protejate de copertine antigrindină și pentru umbră.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore/arbust la patru locuri de parcare, amplasați pe o rază de maxim 100m în jurul parcajului.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor• **ZRC1**

-regimul de înălțime minim $P(5m)$ -maxim $P+2E(20m)$

• **ZRM2**

-regimul de înălțime minim $P+1E(8m)$ și maxim $P+10E(37m)$

-se admite regim de înălțime mai mic de $P+4E$ doar pentru funcțiuni comerciale, servicii, învățământ, sănătate, cultură, echipamente publice

-se admite depășirea regimului de înălțime cu maxim 5 niveluri pentru clădirile accente de înălțime pozitionate în capăt de perspectivă, menționate pe planșa reglementări propuse și zonificare funcțională (U-03).

• **ZRM3**

-regimul de înălțime minim $P+1E(8m)$ și maxim $P+10E(37m)$

-este admis regim înălțime $P+1-3E(16m)$ pentru instituții învățământ, sănătate, servicii, echipamente, parcaje

• **ZRV**

-regimul de înălțime maxim $P(6m)$

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

Este admisă depășirea înălțimii maxime cu un etaj tehnic necesar instalațiilor.

Este admisă depășirea înălțimii maxime cu casa de scara necesară mentenanței acoperisurilor clădirilor.

Se consideră cota terenului amenajat cota terenului amenajat din dreptul accesului principal în clădire.

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

Sunt admise construcții funcțiuni rețele edilitare cu înălțime mai mică decât înălțimea minimă admisă în toate zonele de reglementare.

Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- *arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;*
- *nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.);*
- *culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;*
- *mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;*
- *se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit.*

La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

- *amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică în vigoare la data aprobarii PUZ.*

- *acoperirea construcțiilor se va realiza cu acoperisuri tip terasă, pe care se pot amplasa instalații de captare a energiei solare și instalații de climatizare, precum și alte posibile instalații necesare datorită schimbărilor climatice*

- *pentru finisajele fațadelor și pentru mobilierul urban se vor folosi culori din gama alb, gri, bej, ce reflectă mai bine lumina solară și nu permit încălzirea excesivă a fațadelor și implicit a spațiilor interioare*
- *este permisă folosirea de culori saturate, doar pentru marcarea unor accente, fără a depăși 15% din suprafața totală a fiecărei fațade pentru care se folosesc*

- *se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea construcțiilor sau anexelor*

- *se permit placajele din piatră naturală, materiale compozite, caramida aparentă în culori naturale*
- *alegerea culorilor fațadelor construcțiilor va ține seama de clădirile învecinate deja realizate, pe măsura ce se construiește ansamblul rezidențial*
- *toate elementele fațadelor construcțiilor, anexelor și împrejmuirilor vor fi corelate din punct de vedere cromatic*

- se interzic golurile de ferestre si usi in forme atipice(triunghi,cerc,etc...)
- nu se permit inchiderile balcoanelor si teraselor daca acest lucru nu a fost reglementat in autorizatiile de constructie initiale ale imobilelor
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuar,incastate in fatada sau in ghearele de instalatii,astfel incat sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor
- se interzice amplasarea aparatelor de climatizare pe fatadele principale,vizibile dinspre circulatiile auto si pietonale,daca nu sunt mascate cu tabla perforata sau alte materiale in aceeasi culoare cu finisajul fatadei pe acea zona
- cromatica imprejmuirilor si finisajele folosite vor fi asemanatoare cu cele utilizate pentru constructiile edificate pe fiecare parcela
- sunt interzise inscrisurile publicitare realizate prin vopsirea fatadelor sau imprejmuirilor
- este permisa montarea firmelor publicitare cu respectarea HCL 105/2021
- in zona de reglementare ZRC1 sunt permise culori,materiale,sigle,totemuri si logouri publicitare specifice marcii supermarketurilor,supermarketurilor,show roomurilor ce vor detine sau inchiria cladirile propuse in respectiva zona de reglementare

Articolul 16 –Conditii de echipare edilitara

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela.In acest sens,se recomanda realizarea de solutii de colectare,stocare,infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela.

De asemenea se recomanda limitarea siglarii suprafetelor exterioare(prin asfaltare,betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere,dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun solutii tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre investitor sau beneficiar,partial sau in intregime,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se

suporta in intregime de investitor sau de beneficiar,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare existente pe terenul studiat,conform avizelor furnizorilor de retele(SC RAJA SA) si legislatiei in vigoare(ORDIN 239/2019-NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice).

Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Se va asigura evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuar,incastate in fatada sau in ghelele de instalatii,astfel incat sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor.

Toate parcelele vor dispune de spatii in interiorul acestora,pentru colectarea deseurilor menajere.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii ,cu respectarea urmatoarelor conditii:

- b) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte,se vor obtine,in prealabilul autorizarii,acordul proprietarilor acestora,
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism,
- d)daca este vorba de antene,cu respectarea legislatiei specifice acestora.

Articolul 17- Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

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

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore/arbusti la patru locuri de parcare,amplasati pe o raza de maxim 100m in jurul parcajului.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere , utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice,mai ales schimarilor climatice de temperatura, și favorabile faunei antropofile specifice,conform anexa 2 a HCJC 152/2013.

Se vor prevedea perdele verzi de protectie in zonele de protectie ale retelelor, conform legislatiei specifice.

Spatiile verzi amplasate in zonele de reglementare ZRV vor fi amenajate si vor ramane in proprietatea privata a investitorilor/proprietarilor si vor fi cuantificate in suprafata totala de spatii verzi necesara functiunilor propuse in celelalte zone de reglementare din zona de studiu PUZ.

In acceptiunea prezentului RLU, prin sintagma "spatii verzi" se intelege "spatiile verzi proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, amplasate pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice" si nu se asimileaza prevederilor Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor sau Ordonantei de Urgenta 195/2005 privind protectia mediului.

Zonele verzi din ZRV vor putea fi expropriate conform legislatiei in vigoare si doar cu acordul autentificat al proprietarilor lor.

Nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini adanci in zonele retelelor subterane.

Plantațiile se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate (Instrucțiunile tehnice de proiectare a spațiilor verzi pentru localitățile urbane - Indicativ P. 41-73, din 21.06.1973).

Suprafetele de teren situate in zonele retragerilor minime de 4metri intre strazile cu profil 1-1 si limitele edificabilelor reglementate in zonele ZRM2, ZRM3, vor fi amenajate peisagistic. Vor putea fi amplasate in aceste zone de retragere alei pietonale, alei carosabile, trepte si rampe de acces in cladiri si in zonele cu parcaje, precum si elemente de signalistica publicitara si mobilier urban.

Articolul 18- Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, pentru ZRC1 este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac spre strazi de maxim 20 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada, in zonele unde nu exista servicii publice la parterul imobilelor.

Împrejmuirile vor fi realizate astfel incat sa se incadreze in aspectul general al zonei.

Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 1,80m.

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

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita

lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Pentru ZRM2,ZRM 3,ZRV este recomandată evitarea realizării împrejuririlor.În cazul în care totuși se decide realizarea acestora,sunt permise împrejuriri permeabile sau tip gard viu,având o înălțime de maxim 1,5metri înălțime.

Este obligatorie împrejurirea locurilor de joacă și terenurilor destinate activităților cu copii.

Este obligatorie împrejurirea terenurilor de sport.Pentru acestea se poate realiza o împrejurire permeabilă,dublă de gard viu,având maxim 5metri înălțime.

Pentru toate zonele de reglementare panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton) și a materialelor ușor inflamabile.

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

- **ZRC1**
- POT maxim 50%
- **ZRM2**
- POT maxim 50%
- **ZRM3**
- POT maxim 50%
- **ZRV**
- POT maxim 10%

Articolul 20-Coeфициent maxim de utilizare a terenului

- **ZRC1**
- CUT maxim 1,5
- **ZRM2**
- CUT maxim 3,6(rezultat din mărirea cu maxim 20% a CUT reglementat existent)
- **ZRM3**
- CUT maxim 3,6(rezultat din mărirea cu maxim 20% a CUT reglementat existent)
- **ZRV**
- CUT maxim 0,1

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**Piese desenate :**

- încadrare în zonă, PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice, zonificare funcțională
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbană
- desfășurate stradale – existen și propus
- studiu volumetric

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 150/11.02.2022 (valabil până la 10.02.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 76851/15.04.2022
- Certificat de urbanism nr. 750/08.05.2025 (valabil 24 luni)
- Aviz de oportunitate nr. 105423/13.05.2025
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație și trafic
- Studiu inserție noi funcțiuni
- Studiu echipare tehnico-edilitară
- Studiu privind dotările de proximitate
- Raportul informării și consultării publicului nr. 8286/15.01.2025.

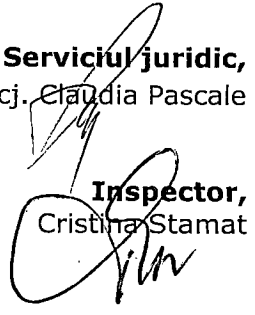
Avize :

- aviz RAJA nr. 14043/2025
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 26775716/14.05.2025
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 70777-321.029.503/12.05.2025
- aviz Orange nr. AFO992429/25791/23615/16.05.2025
- aviz DIGI nr. 1315/12.05.2025
- aviz Societatea Termoficare Constanta nr. 6494/12.05.2025
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 6325/19.05.2025
- aviz Comisia de circulație nr. A 7545/19.05.2025
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 409/U/16.05.2025
- aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 42592/04.07.2024
- aviz CN CFR nr. 7/2/1569/19.05.2025
- proces verbal de recepție OCPI nr. 950/08.03.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – aviz nr. 7/27.11.2024 și adresa nr. 197/16.05.2025.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, calea ferată și limite cadastrale, inițiator societatea COMCM SA, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu


Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale

Inspector,
Cristina Stamat

[illegible]