



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
str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului,
inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 116975/22.05.2025 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. 117341/22.05.2025

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 New Dobrogea Turism SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 163559/26.08.2024, completată cu adresele nr. 235701/03.12.2024 și nr. 112721/22.05.2025;

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 str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, 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, str. Biruinței 62 – str. Biruinței 64, lot 1 și lot 2 în suprafață de 499 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243398, înscris în cartea funciară nr. 243398 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății New Dobrogea Turism SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1299/24.07.2023 la Biroul individual notarial Grosu George.

Art. 2 = Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 116 975/28.05.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului,
inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 1991/18.07.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 17.07.2025),
- avizul de oportunitate nr. 9283/16.01.2024,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 217242/11.11.2024,
- avizul nr. 112721/22.05.2025 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 str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 163559/26.08.2024, formulată de societatea New Dobrogea Turism SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Docherilor nr. 2, et. 3, completată cu adresele nr. 235701/03.12.2024 și nr. 112721/22.05.2025; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 112721 din 22.05.2025

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului;

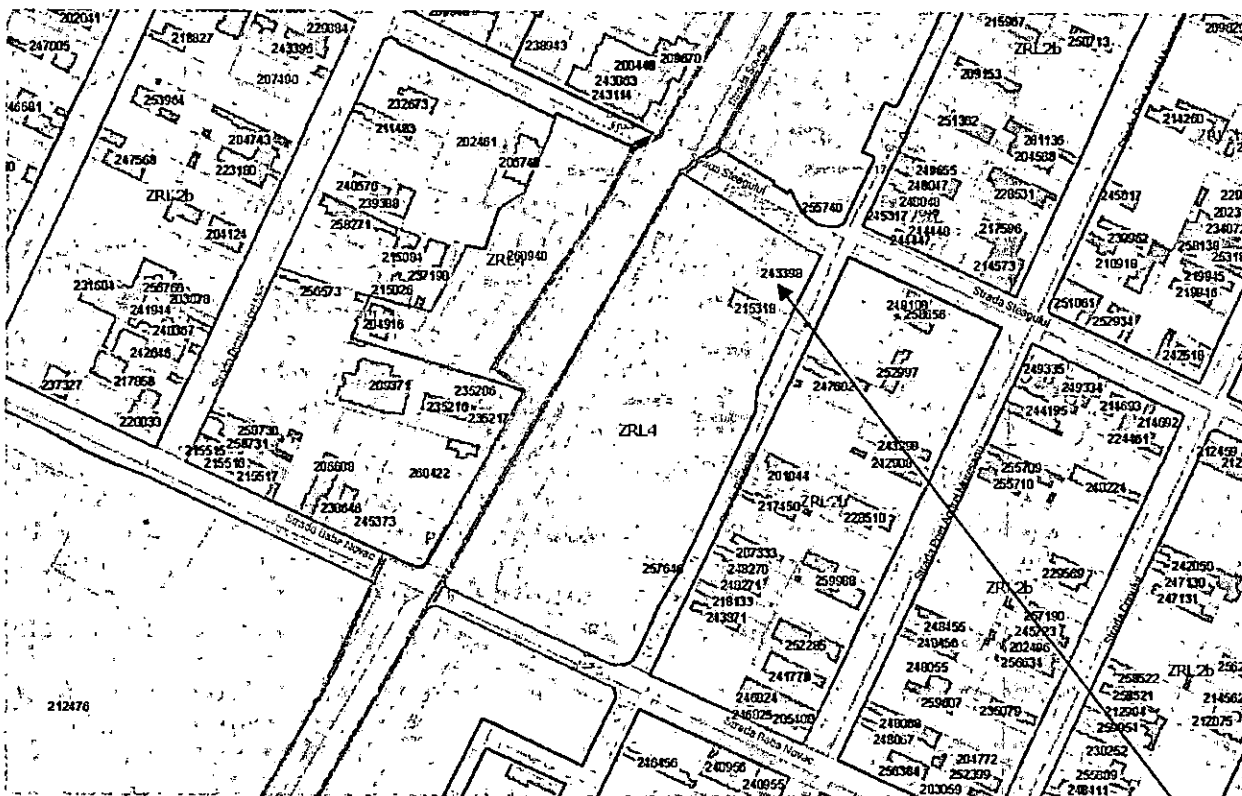
Inițiator: societatea New Dobrogea Turism SRL

Proiectant: societatea ED COM '96 SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alexandru Costandache

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Biruinței 62 – str. Biruinței 64, lot 1 și lot 2 în suprafață de 499 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243398, înscris în cartea funciară a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 243398

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul pentru care s-a inițiat PUZ, situat în str. Biruinței nr. 62-64, identificat cu nr. cadastral 243398, face parte din ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi **necesar sa se elaboreze PUZ-uri** avand urmatoarele obiective:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (4) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii si infractiionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (8) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

- Utilizari admise: locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- Utilizari admise cu conditionari: locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat; locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata; se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii: dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp; se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250metri; se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia; utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari; se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate

- Utilizari interzise: activitati productive; constructii provizorii de orice natura; depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la utilizări admise cu condiționări. Se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;

- Caracteristici ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private; se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari; pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150

mp /apartament; in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprenteale acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe strazi de categoria III si 6 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri; in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile; pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat $H_{\max}$ admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de 5 m; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10 m; in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15 m fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5 m in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- Circulatii si accese - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- Stationarea autovehiculelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5; amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata

amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: $H_{\max}$ admisibil este P+4E, respectiv 15 m. Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4m; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- Aspectul exterior al cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

- Conditii de echipare edilitara - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

- Spatii libere si spatii plantate - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

- Imprejmuiri - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1,80 m si un soclu opac de minim 0,30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{\max} = 30\%$

Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{\max} = 1,5$

- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele respective nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

L2

subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate in ansambluri rezidentiale

SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI

1. Funcțiunea dominantă;

Zona de reglementare L2 studiata prin prezentul PUZ, este delimitata prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta de strazile: Soveja, strada Baba Novac, Biruintei si Steagului

Zona se caracterizeaza prin functiunea dominanta de locuire colectiva cu regim mic de inaltime (P+3-4E). Caracterul zonei se menține

2. Funcțiuni complementare.

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru parcelele existente construite, se mențin situațiile existente pe teren/condițiile autorizate pe baza unei Autorizații de construire, iar modificările ulterioare ce necesită autorizare conform Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, se vor supune prevederilor prezentului Regulament.

În cazul parcelelor care, ca urmare a divizărilor succesive au dimensiuni sub 150 mp și/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare și utilizare a terenului sunt egalați sau depășiți de construcțiile existente, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări și îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

În cazul parcelelor care, ca urmare a divizărilor succesive au dimensiuni sub 150 mp și/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare sunt egalați sau depășiți de construcțiile existente, se admit lucrări de reparații, consolidări și îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară și lucrări de supraetajare numai în limita CUT maxim admis și a RH maxim admis.

MASURI SI RECOMANDARI

Se recomandă alipirea parcelelor existente care nu se încadrează în prevederile art.6-Characteristici ale parcelelor, în vederea generării unui parcelar urban regulat care să îndeplinească condițiile optime de construire.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

1-UTILIZARI PERMISE

1-UTILIZARI PERMISE

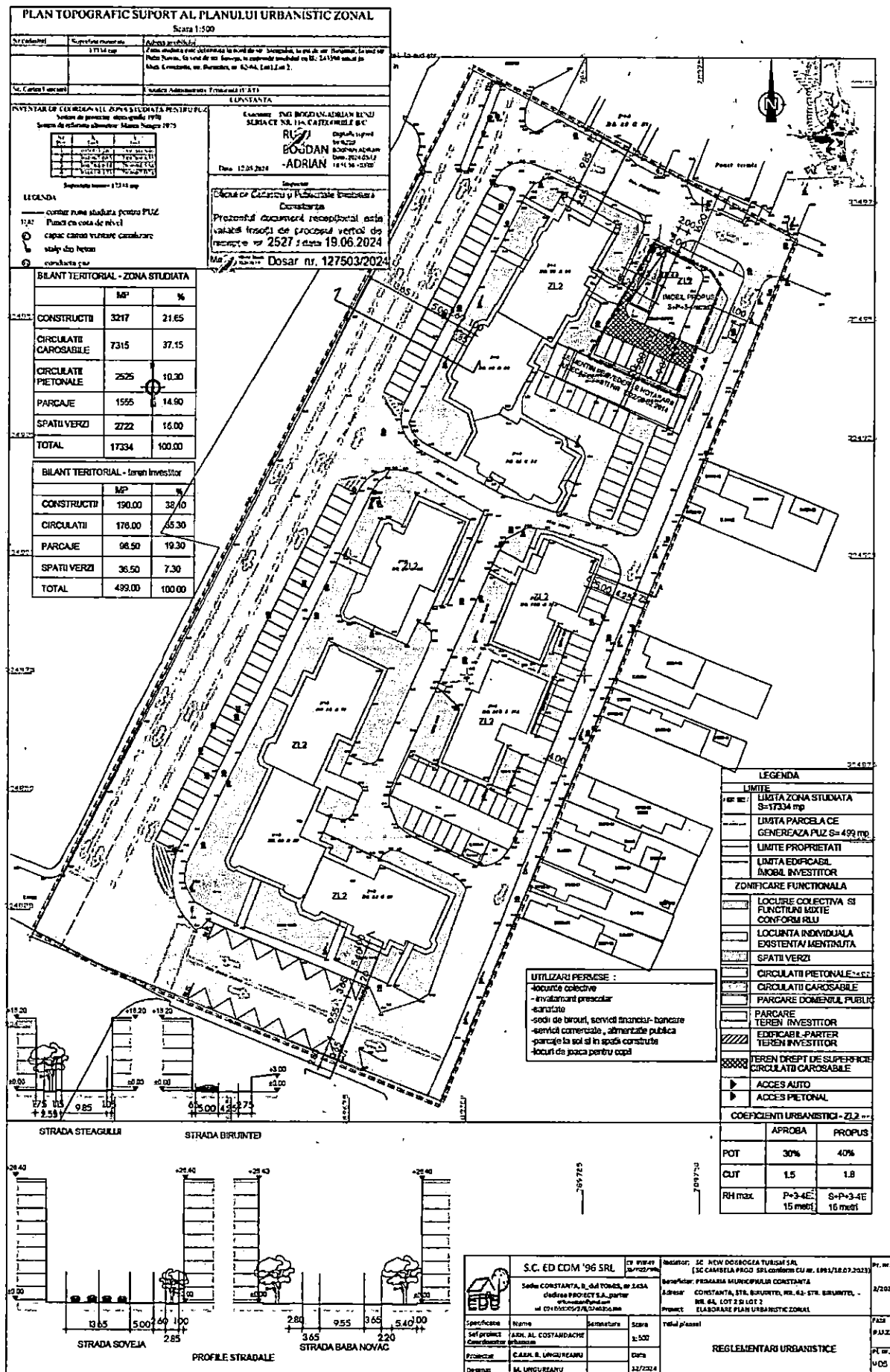
- locuire colectivă; numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei. Suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc.
- învățământ prescolar , afterschool
- sănătate (cabinete medicale, farmacii, centru de recuperare medicală, laborator analize medicale
- sedii de birouri, servicii bancare, filiale bancare, societăți de asigurări
- locuințe în proprietate privată și funcțiuni conexe
- parcaje,
- loc de joacă în aer liber asigurate la sol , sau pe terasele circulabile ale imobilelor
- servicii comerciale , alimentație publică

2- UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- sunt admise spații amenajate la parterul imobilelor cu destinația locuințe colective pentru comerț, servicii, dispensare, creșe, farmacii, în condițiile asigurării accesului separat.
- este admisă conversia funcțională a unor apartamente pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină), indiferent de nivel, cu acordul tuturor proprietarilor de pe scară respectivă.
- nu sunt admise mai mult de trei funcțiuni diferite la nivelul unui imobil.

3- UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- pentru parcelele existente construite se mentin caracteristicile (suprafete, forme, dimensiuni) existente si se admit lucrari de reparatii, consolidari, extinderi, modernizari si lucrari de imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului admise
- pentru parcelele existente construite al caror POT existent este mai mare decat cel admis, se mentin caracteristicile (suprafete, forme, dimensiuni) existente si se admit lucrari de reparatii, consolidari, supraetajari in limita CUT maxim admis si a R_h maxim admis, modernizari si lucrari de imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.1 Amplasarea clădirilor fata de aliniament

- Cladirile se vor dispune pe aliniament , cu conditia ca inaltimea maxima la atic sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii..
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente .
 - se admit depasiri ale aliniamentului, doar la etaje cu console , terase si balcoane dacă nu depășesc 1,20 m de la alinierea la stradă și asigură o distanță de 3.50 m pe verticală de la cota trotuarului amenajat.
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

2.2 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Construcțiile existente isi mentin amplasamentul fata de limitele de proprietate.
- Pentru Imobil investitor, construcțiile se vor retrage 3.30 metri fata de limita de proprietate nord-vest si 9 metri fata de limita de proprietate sud-vest
- 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.);

2.3 Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit, iar POT si CUT nu sunt depasite
- amplasarea clădirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare
- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1 Circulații și accese

- parcela va avea asigurat cel putin un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

-se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 cu modificarile si completarile ulterioare , in ceea ce priveste accesurile la parcele
Investitorul asigura drept de superficie pe suprafata de teren ce rezulta in urma latirii aleii de acees existente la limita de nord-vest a tpropietatii, conform plansa „U05-Reglementari Urbanistice.

3.2 Stationarea autovehiculelor

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
-autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017 cu modificarile si completarile ulterioare
-numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017 cu modificarile si completarile ulterioare

4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor

-regimul maxim de inaltime admis este **P+3-4E**
-inaltimea maxima admisa la atic este **H = 16 metri**. Inaltimea maxima admisa la atic este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) sau streasina.
- cladirile se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
-este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

-se va urmări asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora (arhitectura minimalista, rationala si functionalista) si nu depreciaza aspectul general al zonei
-autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje
-culorile admise la fatadele vizibile din domeniul public sunt pastelate
-calcanlele vizibile din spatiul public se vor trata / masca arhitectural prin grija investitorului
-la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii etc
-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
-acoperirea cladirilor va fi de tip terasa .

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
-pe strazile din zona reglementata exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, iar racordarea noilor obiective la acestea se va

realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.

-autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

-extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

-lucrurile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

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

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

-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.

-se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, 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 sigilarii suprafetelor -exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi

-spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;

-este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCL Constanta nr. 152/2013

-suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform HCL Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;

-modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCL Constanta nr. 152/2013;

-pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

8. Reguli cu privire la împrejurirea terenurilor

-Imprejurire terenului va avea inaltimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 0.50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului

$POT_{maxim} = 40\%$ (mp AC/mp teren)

2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului

$CUT_{maxim} = 1,8$ (mp ACD/mp teren)

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.09.2024** s-au stabilit următoarele:

- 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.
- ulterior finalizării procedurii de informare și consultare a publicului, la proxima ședință a Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, se va prezenta documentația revizuită astfel încât prevederile propuse să fie adaptate atât situației din teren, cât și pentru a permite o dezvoltare echilibrată a zonei:
 - potrivit PUG, zona ce face obiectul PUZ este încadrată ca ZRL4 în care sunt permise doar locuințe colective și echipamente publice amplasate la parterul clădirilor de locuit. Conform RLU propus sunt permise în zonă utilizări precum: locuire colectivă, centru educațional, învățământ preșcolar și scolar, creșă, sănătate, birouri, săli de antrenament, locuințe individuale și colective, comerț, alimentație publică, respectiv o mixitate funcțională nespecifică caracterului zonei și al vecinătăților (locuire colectivă și individuală). Noile utilizări nu sunt condiționate nici de suprafețe minime necesare de teren și nici nu rezultă faptul că amplasamentul generator este destinat doar unui centru educațional, așa cum s-a precizat în ședință. Dealtfel, o asemenea inserție ar genera trafic suplimentar în condițiile în care chiar în prezent amplasamentul este utilizat pentru parcare rezidențială (potrivit fotografiilor prezentate). Alte utilizări admise de tip învățământ și creșă nici nu sunt posibile din cauza faptului că nu există suprafețele necesare de teren disponibile. Totodată, conform prevederilor PUG, este interzisă modificarea caracterului zonei printr-o documentație de urbanism de tip PUZ, astfel că nu este oportună introducerea de noi funcțiuni în zonă, altele decât cele care completează ori deservesc funcțiunea dominantă - locuirea.
 - este necesară și clarificarea regimului juridic al accesului carosabil către blocul de locuințe existent la vest (pentru ce este utilizat acest acces?) și dacă este cazul ar trebui gândită reorganizarea unui circuit carosabil astfel încât aleea existentă să nu devină o fundătură subgabaritată și nici să nu fie afectată suprafața de spațiu verde existentă lângă bloc;
 - pentru str. Biruinței este necesar ca amplasarea față de aliniament să respecte condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente, având în vedere faptul că pe frontul de vis-a-vis sunt amplasate locuințe individuale parter;
 - în cazul realizării de locuințe colective, RLU trebuie să preia prevederea din avizul de oportunitate conform căreia numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei.

Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 07.10.2024-11.11.2024.

Documentația revizuită și completată a fost prezentată cu adresa nr. 235701/03.12.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.04.2025** s-a propus revizuirea documentației conform punctelor de vedere formulate de membrii comisiei.

Documentația revizuită a fost prezentată cu adresa nr. 112721/22.05.2025.

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 este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 1991/18.07.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 17.07.2025).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' and 'L' followed by a horizontal line.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA
Nr. 117341/28.05.2025

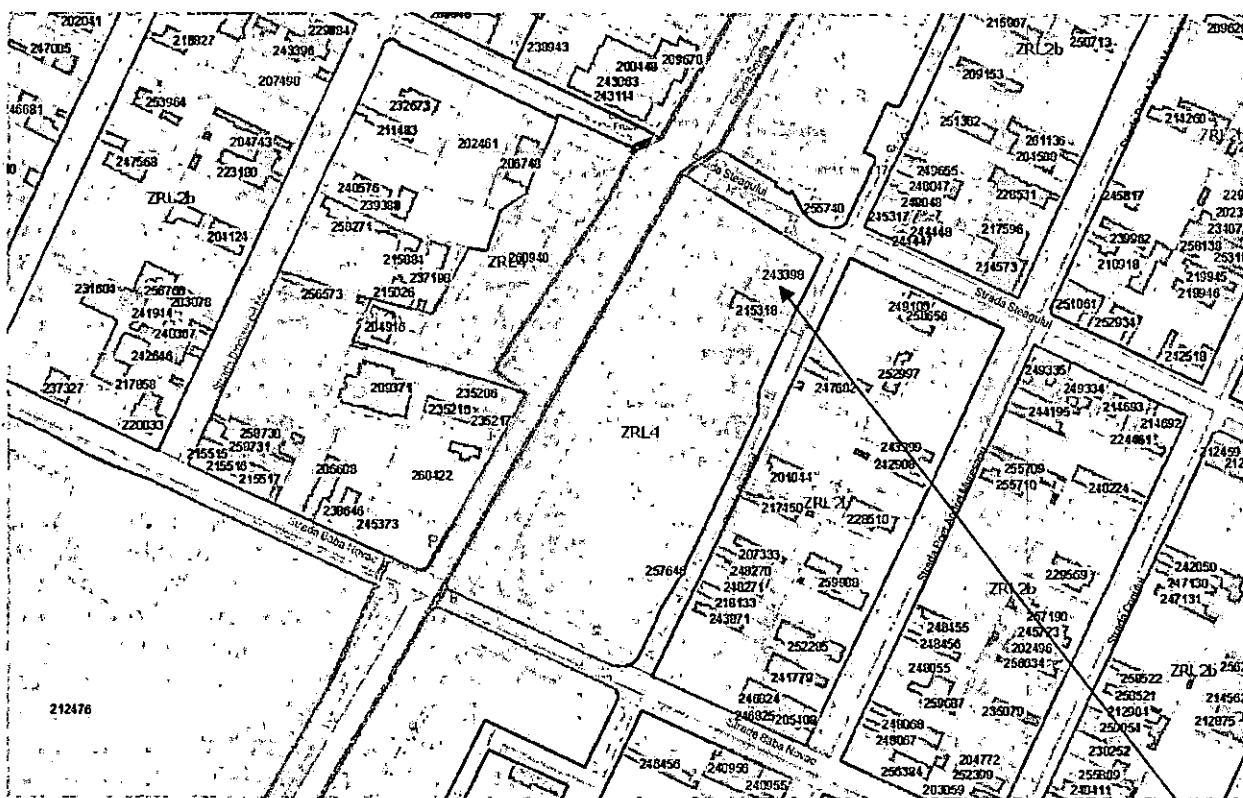
Raport de specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului,
inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL

Urmare solicitării societății New Dobrogea Turism SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 163559/26.08.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, completată cu adresele nr. 235701/03.12.2024 și nr. 112721/22.05.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Biruinței 62 – str. Biruinței 64, lot 1 și lot 2 în suprafață de 499 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243398, înscris în cartea funciară nr. 243398 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății New Dobrogea Turism SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1299/24.07.2023 la Biroul individual notarial Grosu George.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 243398

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul pentru care s-a inițiat PUZ, situat în str. Birunței nr. 62-64, identificat cu nr. cadastral 243398, face parte din ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi **necesar să se elaboreze PUZ-uri** având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fasii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluarelor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infracționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

- Utilizări admise: locuințe în proprietate privată și locuințe sociale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

- Utilizări admise cu condiționări: locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat; 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; 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 metri; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia; 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; se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de PUZ și regulament aferent aprobate

- Utilizări interzise: activități productive; construcții provizorii de orice natură; depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. 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 utilizări admise cu condiționări. Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentare publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

- Caracteristici ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private; se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari; pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament; in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe strazi de categoria III si 6 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri; in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile; pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{maxim} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de 5 m; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10 m; in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15 m fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5 m in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela - conform PUZ si regulament aferent aprobate; cu urmatoarele conditionari: intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- Circulații și accese - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: 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 strazi private; 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; se va asigura accesul pe parcelă 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 stânjenită circulația publică.

- Staționarea autovehiculelor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5; amenajarea de spații de garare /parcare comune mai multor clădiri se va face conform PUZ; va fi încurajată amenajarea de spații de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: $H_{\max}$ admisibil este $P+4E$, respectiv 15 m. 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 4m; 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; 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.

- Aspectul exterior al clădirilor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: 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;

- Condiții de echipare edilitară - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

- Spații libere și spații plantate - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese; în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

- Împrejmuiri - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: 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, transparență etc.; 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.

- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{\max} = 30\%$

Terasele acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexe nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{\max} = 1,5$

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Suprafețele respective nu se iau în calcul dacă reprezintă mai puțin de 5% din total ADC.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1991/18.07.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 17.07.2025), precum și a avizului de oportunitate nr. 9283/16.01.2024, 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. 187258/30.09.2024, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 30.09.2024-05.10.2024);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 191952/07.10.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 07.10.2024-31.10.2024);

- 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 5 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T76677/24.09.2024 și adresei SLAPUIP nr. 182479/23.09.2024.

- La dezbateră publică organizată în data de 24.10.2024, în intervalul orar 10-11, au participat 3 proprietari din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise obiecțiuni, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-208959/31.10.2024 formulată de 19 proprietari din blocul DR25 situat în zona de studiu a PUZ;	Se transmite dezacordul față de proiectul PUZ respectiv față de realizarea oricărei construcții pe terenul ce a generat PUZ, fiind vizate următoarele aspecte: -lipsa locurilor de parcare, pe terenul respectiv parcând atât proprietarii din blocul DR25, cât și cei de la blocul de P+8 situat la intersecția str. Soveja cu str. Baba Novac; -lipsa unui parc pentru copii, funcțional, corect amenajat, pe o rază de cel puțin 2 km; -lipsa locurilor de recreere pentru adolescenți sau persoane vârstnice, lipsa unei creșe, grădinite, școli cu locuri disponibile; -nu există spațiu verde în zonă; -zona este deja problematică prin prezența în imediata vecinătate a blocului DR25 a unei construcții fără canalizare, fără electricitate, unde încălzirea se face cu sobe în care se ard cauciucuri, materiale plastice, lemne, ce degajă substanțe periculoase, fum și mirosuri insuportabile, locuită de persoane de etnie rromă ; -prezența acestei locuințe creează probleme în viața de zi cu zi a proprietarilor blocului, se spală

	autovehicule și covoare în curte, detergenții și apa murdară sunt deversate direct în stradă, produc foarte mult zgomot, aspecte semnalate Poliției locale în repetate rânduri; -noua construcție va umbri apartamentele existente, va duce la creșterea consumului de gaze naturale pentru încălzire, la creșterea gradului de disconfort al locatarilor și în final la devalorizarea apartamentelor învecinate; - raportat cu regimul de înălțime P+4 al blocului DR25, imobilul nou P+4 va avea 12 metri, iar disponibilitatea pentru calea de acces va fi redusă la 3.5 metri, pentru realizarea căreia vor fi tăiați 3 brazi și gardul viu ce împrejmuieste blocul; -imposibilitatea intervenției în caz de incendiu datorită distanței foarte mici între casa situată pe str. Biruinței nr. 66 și blocul DR 25 și a lipsei hidranților în zonă; - regimul de înălțime P+4, cu parcare subterană, va afecta atât însoțirea blocului învecinat cât și structura de rezistență a acestuia; -se enumeră principalele riscuri și consecințe negative aduse de noua construcție, ce va fi situată la distanță insuficientă față de blocul existent: impactul asupra fundațiilor, transmiterea vibrațiilor, presiuni suplimentare asupra pereților adiacenți, lipsa ventilației, condens și igrasie, lipsa drenajului, alunecări de teren, scurgerea apelor subterane, propagarea sunetului, disconfortul acustic, lipsa intimității. -se solicită redarea acestui teren comunității, asigurarea unui minim de vegetație, zone verzi, parcuri și spații amenajate util.
--	---

Prin răspunsul formulat, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL nr. 113/2017 cu modificările și completările ulterioare, în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice existente sau propuse;
- se aduc precizări cu privire la utilizările admise: locuire colectivă și locuințe individuale și colective în proprietate privată, sanitare, sedii de birouri, servicii bancare, societăți de asigurări, servicii comerciale, alimentație publică, parcaje la sol și în spații construite, locuri de joacă pentru copii;
- conform RLU aferent PUZ funcțiunile propuse nu poluează zona;
- se vor asigura spațiile plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte

suprafața minimă aprobată prin HCJ Constanța nr. 152/2013;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă;
- documentația PUZ conține studiul de însorire ce respectă prevederile OMS nr. 119/04.02.2014;
- prin PUZ nu se propune intervenția asupra spațiilor verzi care aparțin domeniului public;
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- inițiatorul PUZ oferă drept de suprafață către domeniul public, suprafața necesară din terenul proprietate pentru crearea lățimii de 3.5 metri a aleii de acces de la limita estică a terenului (bl. DR25), alee de acces din str. Steagului până la str. Biruinței.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 217242/11.11.2024.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 163787/26.08.2024, conform răspunsului formulat în data de 04.09.2024.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

L2
subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri rezidențiale

SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI

1. Funcțiunea dominantă:

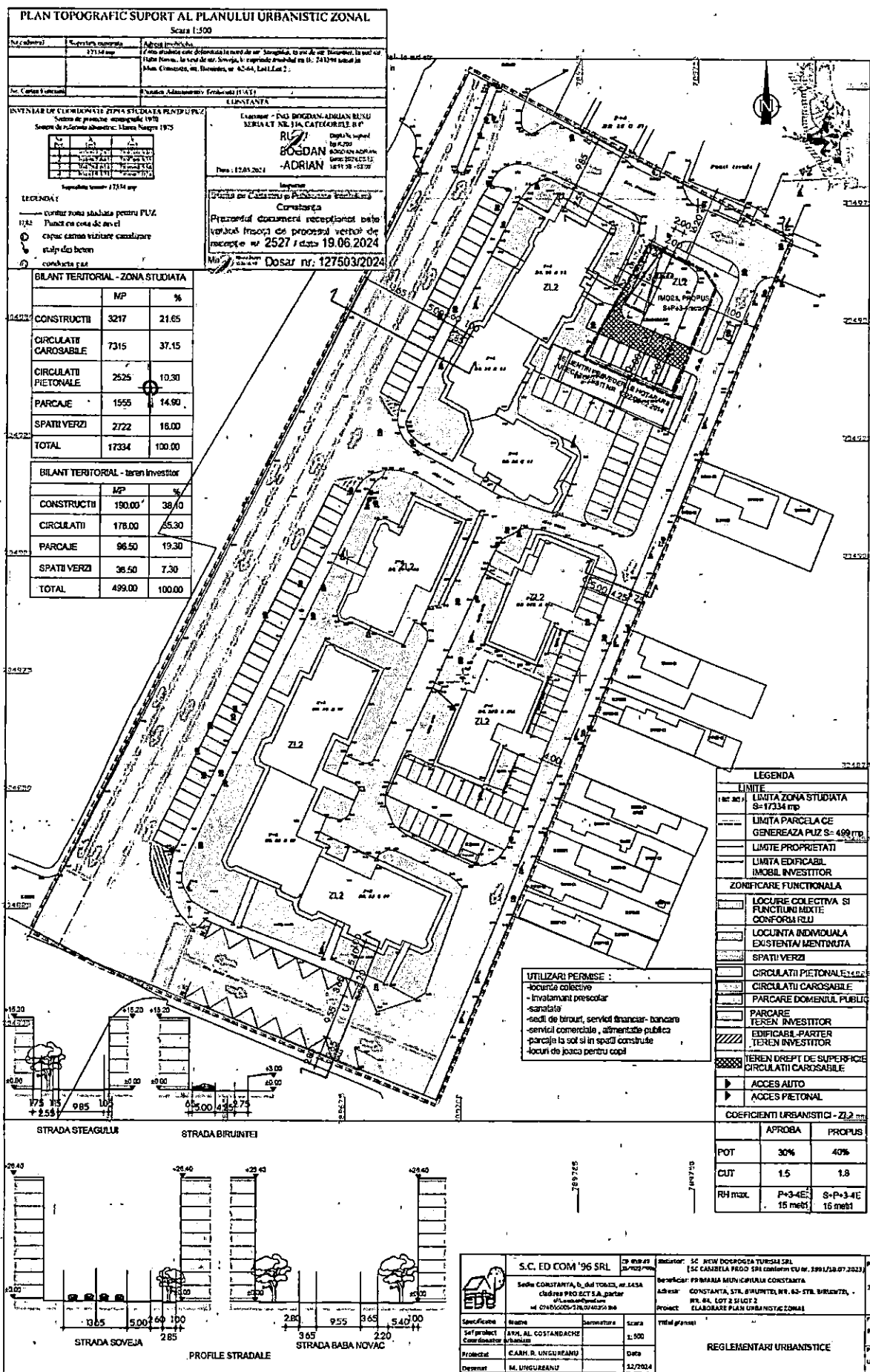
Zona de reglementare L2 studiată prin prezentul PUZ, este delimitată prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta de strazile: Soveja, strada Baba Novac, Biruinței și Steagului
 Zona se caracterizează prin funcțiunea dominantă de locuire colectivă cu regim mic de înălțime (P+3-4E). Caracterul zonei se menține

2. Funcțiuni complementare.

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru parcelele existente construite, se mențin situațiile existente pe teren/condițiile autorizate pe baza unei Autorizații de construire, iar modificările ulterioare ce necesită autorizare conform Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, se vor supune prevederilor prezentului Regulament.

În cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp și/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare și utilizare a terenului sunt egalați sau depășiți



Extras PUZ - planșa reglementări urbanistice

de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

In cazul parcelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp si/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare sunt egalati sau depasiti de constructiile existente, se admit lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara si lucrari de supraetajare numai in limita CUT maxim admis si a RH maxim admis.

MASURI SI RECOMANDARI

Se recomanda alipirea parcelor existente care nu se incadreaza in prevederile art.6- Caracteristici ale parcelor, in vederea generarii unui parcelar urban regulat care sa indeplineasca conditiile optime de construire.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

1-UTILIZARI PERMISE

1-UTILIZARI PERMISE

- locuire colectiva; numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei. Suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc.
- invatamant prescolar , afterschool
- sanatate (cabine medicale, farmacii, centru de recuperare medicala, laborator analize medicale
- sedii de birouri, servicii bancare, filiale bancare, societati de asigurari
- locuinte in proprietate private si functiuni conexe
- parcaje,
- loc de joaca in aer liber asigurate la sol , sau pe terasele circulabile ale imobilelor
- servicii comerciale , alimentatie publica

2- UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- sunt admise spatii amenajate la parterul imobilelor cu destinatia locuinte colective pentru comert, servicii, dispensare, crese, farmacii, in conditiile asigurarii accesului separat.
- este admisa conversia functionala a unor apartamente pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina), indiferent de nivel, cu acordul tuturor proprietarilor de pe scara respective.
- nu sunt admise maim mult de trei functiuni diferite la nivelul unui imobil.

3- UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- pentru parcelele existente construite se mențin caracteristicile (suprafețe, forme, dimensiuni) existente și se admit lucrări de reparații, consolidări, extinderi, modernizări și lucrări de îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului admise
- pentru parcelele existente construite al căror POT existent este mai mare decât cel admis, se mențin caracteristicile (suprafețe, forme, dimensiuni) existente și se admit lucrări de reparații, consolidări, supraetajări în limita CUT maxim admis și a Rh maxim admis, modernizări și lucrări de îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile se vor dispune pe aliniament, cu condiția ca înălțimea maximă la atic să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii..
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente.
 - se admit depășiri ale aliniamentului, doar la etaje cu console, terase și balcoane dacă nu depășesc 1,20 m de la alinierea la stradă și asigură o distanță de 3.50 m pe verticală de la cota trotuarului amenajat.
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

2.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcțiile existente își mențin amplasamentul față de limitele de proprietate.
- Pentru Imobil investitor, construcțiile se vor retrage 3.30 metri față de limita de proprietate nord-vest și 9 metri față de limita de proprietate sud-vest
- la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);

2.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit, iar POT și CUT nu sunt depășite
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea condițiilor de însorire, iluminat natural, vizibilitate, protecție împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare
- 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.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1 Circulații și accese

- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
 - se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește accesurile la parcele
- Investitorul asigură drept de suprafață pe suprafața de teren ce rezultă în urma lățirii aleii de acces existente la limita de nord-vest a proprietății, conform planșa „U05-Reglementări Urbanistice.

3.2 Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- autorizarea executării de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017 cu modificarile si completarile ulterioare
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017 cu modificarile si completarile ulterioare

4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor

- regimul maxim de inaltime admis este P+3-4E
- inaltimea maxima admisa la atic este **H = 16 metri**. Inaltimea maxima admisa la atic este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) sau streasina.
- cladirile se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

- se va urmări asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora (arhitectura minimalista, rationala si functionalista) si nu depreciaza aspectul general al zonei
- autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje
- culorile admise la fatadele vizibile din domeniul public sunt pastelate
- calcanele vizibile din spatiul public se vor trata / masca arhitectural prin grija investitorului
- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii etc
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa .

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- pe strazile din zona reglementata exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.
- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

- extinderile de rețele sau maririle 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 sau în condițiile convenite cu detinatorii de utilități.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor - exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fatadă;
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin HCL Constanta nr. 152/2013
- suprafața minimă de spații plantate va fi repartizată conform HCL Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- modul de amenajare al spațiilor plantate, precum și tipurile de plante, arbori, arbuști, etc, precum și instalația utilizată pentru întreținere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCL Constanta nr. 152/2013;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor

- Împrejmuirea terenului va avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 0.50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului

$POT_{maxim} = 40\%$ (mp AC/mp teren)

2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului

$CUT_{maxim} = 1,8$ (mp ACD/mp teren)

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu, zonă, PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- reglementări circulații
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică

- studiu volumetric imobil propus

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 1991/18.07.2023 (valabil până la 17.07.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 9283/16.01.2024
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu inserție noi funcțiuni
- Studiu privind dotările de proximitate
- Studiu privind evoluția activităților și mobilitatea populației
- Raportul informării și consultării publicului nr. 217242/11.11.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 9014/2024
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 20252791/19.06.2024
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 51853-319.958.268/10.06.2024
- aviz Orange nr. AFO051905/9643/8700/11.07.2024
- aviz Societatea termoficare Constanța nr. 7870/31.05.2024
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 10572 R/03.07.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7336/26.06.2024
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 700/U/28.06.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2527/19.06.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – decizia etapei de încadrare nr. 49/08.08.2024.

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 str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL, 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



VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

aferent

**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DELIMITATA DE
STR. SOVEJA, STR. BABA NOVAC,
STR. BIRUINȚEI ȘI STR. STEAGULUI,**

Mai 2025

CUPRINS

PARTEA I	DISPOZITII GENERALE
Capitolul 1	Rolul RLU
Capitolul 2	Baza legală a elaborării
Capitolul 3	Domeniul de aplicare
PARTEA II	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
Capitolul 4	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
Capitolul 5	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
Capitolul 6	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Capitolul 7	Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii
Capitolul 8	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
Capitolul 9	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor
Capitolul 10	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi
PARTEA III	ZONIFICAREA FUNCTIONALA
PARTEA IV	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE
Secțiunea I	Caracterul zonei
1.	Funcțiunea dominantă;
2.	Funcțiuni complementare.
Secțiunea II	Utilizare funcțională
1.	Utilizări permise
2.	Utilizări permise cu condiționări (interdicții temporare)
3.	Utilizări interzise (interdicții permanente)
Secțiunea III	Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor
1.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
2.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
3.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
4.	Reguli cu privire la înălțimea clădirilor
5.	Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor
6.	Reguli cu privire la echiparea edilitară
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi
8.	Reguli cu privire la împrejurirea terenurilor
Secțiunea IV	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului
1.	Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului
2.	Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului



PARTEA I
DISPOZITII GENERALE

Capitolul 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- (3) Prezentul PUZ si RLU aferent nu au drept scop intrarea in legalitate a lucrarilor de constructii fara autorizatie de construire sau care nu respecta autorizatiile de construire

Capitolul 2 Baza legală a elaborării

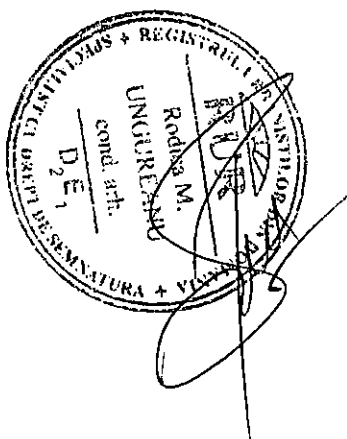
Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța.
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe

Capitolul 3

Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal –
"PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DELIMITATA DE STR. SOVEJA, STR. BABA NOVAC, STR. BIRUINȚEI ȘI STR. STEAGULUI, – MUN. CONSTANTA " se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate,
- (2) Amplasamentul care a generat PUZ in suprafata totala de **499mp**, avand categoria de folosinta "curti constructii" este situat in intravilanul municipiului Constanta, pe strada Biruintei nr. 62- Buruintei nr. 64 lot 1 și lot 2.
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- (6) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (7) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al MUN. CONSTANTA, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde urmatoarea zona de reglementare: ZRL4 – subzona locuintelor colective medii (P+3-4E) situate in zone preponderent rezidentiale
- (8) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se expliciteaza, se detaliaza si se modifica conform prevederilor legale in vigoare, prevederile cu caracter de reglementare ale PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.429/31.10.2018, stabilindu-se zona de reglementare in limita zonei studiate:



L2-subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate in ansambluri rezidentiale

PARTEA II
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Capitolul 4 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1 Terenuri agricole in extravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.
- (2) Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

4.2 Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ se afla terenuri avand categoria de folosinta curti-construcții.

4.3 Suprafete impadurite

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

4.4 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.
- (2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate. (2) Conform Certificatului de urbanism nr. 1991/18.07.2023, zona studiata prin PUZ este zona protejata conform L.M.I., aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015 – Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-, A-02555, nr. Crt.15

Capitolul 5: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- 5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale,** probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- 5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- 5.3. Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- 5.5. Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- 5.6. Lucrări de utilitate publică.** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii, cu respectarea prevederilor art. 18, alin. (2¹) al HGR nr. 525/1996, actualizată.
- 5.7. Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCLM nr. 260/11.11.2010.

Capitolul 6: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;
- (2) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.(conform Ord. MS 119/2014, Ord. MS 994/2018);
- (3) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conform Ord.MS 119/2014, Ord.MS 994/2018).

6.2 Amplasarea fata de drumuri publice

- (1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi existente din intravilanul Mun. Constanta, respectiv strada Soveja, strada Baba Novac, strada Biruintei si strada Steagului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate.

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

(1) Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

6.7 Amplasarea fata de aliniament

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.* (2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

(3) In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare, spatii plantate amenajate peisagistic.

6.8 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Amplasarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta, distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor,*

(2) Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

Capitolul 7: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1 Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) Accesurile carosabile pentru parcele existente in limita zonei studiate se vor asigura din strazile existente, respectiv strada Soveja, strada Baba Novac, strada Biruintei si strada Steagului.

7.2 Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. (2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege cale de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Capitolul 8: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

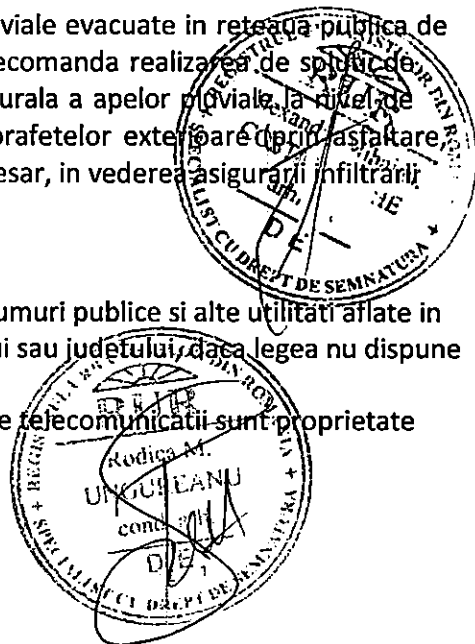
- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- (2) In vecinatatea amplasamentului exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica si gaze naturale si termoficare, iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

8.2 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.
- (6) 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.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de spatii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivelul de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

8.3 Proprietatea publica asupra retelor edilitare

- (1) Retelele de apa, de canalizare menajera/pluviala, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.



(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Capitolul 9 : Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

9.1 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- (3) Se admit operatiuni de divizare a parcelelor numai pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, cu respectarea legislatiei in vigoare.
- (4) Se admit operatiuni de comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

9.2 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*.
- (2) In sensul prezentului Regulament, inaltimea maxima admisa la atic exprimata in metri si numar de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) sau streasina.

9.3 Aspectul exterior al constructiilor

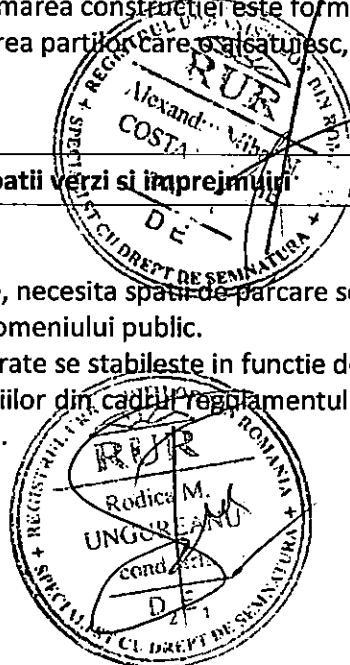
- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- (3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana etc. (a) Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii. (b) Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei. (c) Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o compun, intre care se creeaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

Capitolul 10: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

10.1 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- (2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului aprobat prin HCL 113/2017, cu modificarile si completarile ulterioare .

(3)



Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

10.2 Spatii verzi

(1) Suprafata minima de spatii plantate este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

10.3 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

**NOTA : pentru parcela cu nr. Cadastral 215 318- se mentin prevederile
HOTARARII JUDECATORESTI NR. 1222/06.02.2014**

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

L-zona locuinte

LC – subzona locuinte colective

L2 - subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate in ansambluri rezidentiale

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

L2 subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate in ansambluri rezidentiale

SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI

1. Funcțiunea dominantă;

Zona de reglementare L2 studiata prin prezentul PUZ, este delimitata prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta de strazile: Soveja, strada Baba Novac, Biruinței și Steagului

Zona se caracterizeaza prin funcțiunea dominantă de locuire colectiva cu regim mic de inaltime (P+3-4E). Caracterul zonei se menține

2. Funcțiuni complementare.

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru parcelele existente construite, se mentin situatiile existente pe teren/conditiile autorizate pe baza unei Autorizatii de construire, iar modificarile ulterioare ce necesita autorizare conform Legii 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, se vor supune prevederilor prezentului Regulament.

In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp si/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati sau depasiti

de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp si/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare sunt egalati sau depasiti de constructiile existente, se admit lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara si lucrari de supraetajare numai in limita CUT maxim admis si a RH maxim admis.

MASURI SI RECOMANDARI

Se recomanda alipirea parcelelor existente care nu se incadreaza in prevederile art.6- Caracteristici ale parcelelor, in vederea generarii unui parcelar urban regulat care sa indeplineasca conditiile optime de construire.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

1-UTILIZARI PERMISE

1-UTILIZARI PERMISE

- locuire colectiva; numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei. Suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc.
- invatamant prescolar , afterschool
- sanatate (cabinete medicale, farmacii, centru de recuperare medicala, laborator analize medicale
- sedii de birouri, servicii bancare, filiale bancare, societati de asigurari
- locuinte in proprietate private si functiuni conexe
- parcaje,
- loc de joaca in aer liber asigurate la sol , sau pe terasele circulabile ale imobilelor
- servicii comerciale , alimentatie publica

2- UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- sunt admise spatii amenajate la parterul imobilelor cu destinatia locuinte colective pentru comert, servicii, dispensare, crese, farmacii, in conditiile asigurarii accesului separat.
- este admisa conversia functionala a unor apartamente pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina), indiferent de nivel, cu acordul tuturor proprietarilor de parcare respective.
- nu sunt admise maim mult de trei functiuni diferite la nivelul unui imobil.

3- UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- pentru parcelele existente construite se mențin caracteristicile (suprafețe, forme, dimensiuni) existente și se admit lucrări de reparații, consolidări, extinderi, modernizări și lucrări de îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului admise
- pentru parcelele existente construite al căror POT existent este mai mare decât cel admis, se mențin caracteristicile (suprafețe, forme, dimensiuni) existente și se admit lucrări de reparații, consolidări, supraetajări în limita CUT maxim admis și a Rh maxim admis, modernizări și lucrări de îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor dispune pe aliniament, cu condiția ca înălțimea maximă la atic să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente.
- se admit depășiri ale aliniamentului, doar la etaje cu console, terase și balcoane dacă nu depășesc 1,20 m de la alinierea la stradă și asigură o distanță de 3.50 m pe verticală de la cota trotuarului amenajat.
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

2.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcțiile existente își mențin amplasamentul față de limitele de proprietate.
- Pentru Imobil investitor, construcțiile se vor retrage 3.30 metri față de limita de proprietate nord-vest și 9 metri față de limita de proprietate sud-vest
- la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);

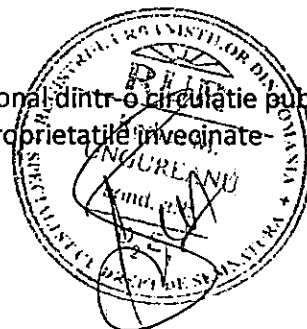
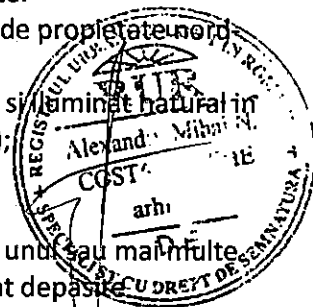
2.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit, iar POT și CUT nu sunt depășite
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea condițiilor de însorire, iluminat natural, vizibilitate, protecție împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare
- 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.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1 Circulații și accese

- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate



-se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește accesurile la parcele

Investitorul asigură drept de suprafață pe suprafața de teren ce rezultă în urma lățirii aleii de acces existente la limita de nord-vest a proprietății, conform planșa „U05-Reglementări Urbanistice.

3.2 Stationarea autovehiculelor

-stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice existente sau propuse

-autorizarea executării de construcții se emite numai dacă se asigură realizarea numărului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017 cu modificările și completările ulterioare

-numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Constanța – HCL nr. 113/2017 cu modificările și completările ulterioare

4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor

-regimul maxim de înălțime admis este **P+3-4E**

-înălțimea maximă admisă la atic este **H = 16 metri**. Înălțimea maximă admisă la atic este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, pe mijlocul acesteia și se măsoară de la cota terenului amenajat până la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) sau streasina.

-clădirile se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

-este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

-este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

-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;

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora (arhitectura minimalistă, rațională și funcționalistă) și nu depreciază aspectul general al zonei

-autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje

-culorile admise la fațadele vizibile din domeniul public sunt pastelate

-calcanțele vizibile din spațiul public se vor trata / masca arhitectural prin grija investitorului

-la fațade nu se vor folosi imitații de materiale, de exemplu faianța care imită marmura, plastic care imită lemnul, plastic care imită sticla, butaforii etc

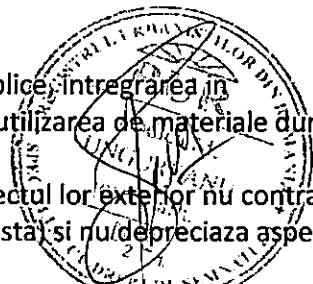
-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

-acoperirea clădirilor va fi de tip terasă.

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.

-pe străzile din zona reglementată există rețele de alimentare cu apă, canalizare și rețele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale, iar racordarea noilor obiective la acestea se va



realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.

- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- lucrurile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- 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.
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, 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 sigilarii suprafetelor - exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCL Constanta nr. 152/2013
- suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform HCL Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCL Constanta nr. 152/2013;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor

- Imprejmuire terenului va avea inaltimea de maxim **2,20 metri** din care un soclu opac de **0.50 metri** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;

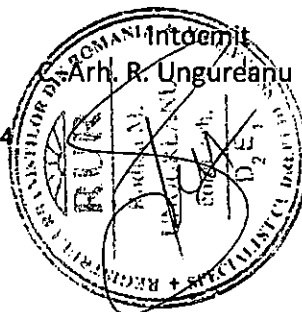
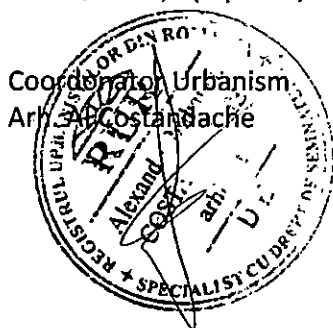
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului

POT_{maxim} = 40% (mp AC/mp teren)

2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului

CUT_{maxim} = 1,8 (mp ACD/mp teren)



**PLAN DE ACTIUNE
IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ**

1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Amplasament: Strada Biruintei, nr. 62-64, Lot 1 si Lot 2
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Investitor: S.C. NEW DOBROGEA TURISM S.R.L.
- Proiectant: S.C. ED COM 96 S.R.L.

2. Categori de costuri

Categori de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati:

Pentru parcela proprietate privata a initiatorului PUZ, respectiv 243398, precum si pentru alte invetitii private , investitiile vor fi finantate exclusiv din fonduri private.

3.Categori de costuri ce vor fi suportate de catre autoritatile publice:

Prin prezenta documentatie sunt prevazute investitii care implica costuri ce vor fi suportate finantate in parteneriat public/privat conform legislatiei in vigoare.

3. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.

INVESTITIE	FINANTATOR
Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente investitiilor private	Investitor privat
Edificarea noului imobil	Investitor privat
Racordarea, realizarea si asigurarea echiparii tehnicoedilitare pentru constructia noua	Investitor privat
Reabilitare si reconfigurare echipare edilitara – domeniul public	Investitie parteneriat public/privat conform legislatie in vigoare
Reconfigurarea accesurilor carosabile , pietonale si parcaje - pentru constructia noua	Investitor privat
Realizare circulatie -drept de supraficie pe terenul investitorului	Investitor privat
Amenajare spatii plantate - pentru constructia noua	Investitor privat
Reconfigurarea accesurilor carosabile si pietonale – domeniul public	Investitie parteneriat public/privat conform legislatie in vigoare
Reconfigurare/amenajare parcaje-domeniul public	Investitie parteneriat public/privat conform legislatie in vigoare
Amenajare spatii plantate-domeniul public	Investitie parteneriat public/privat conform legislatie in vigoare

Urb./Arh. Alexandru Costandache

Urb./C.Arh. Rodica Ungureanu

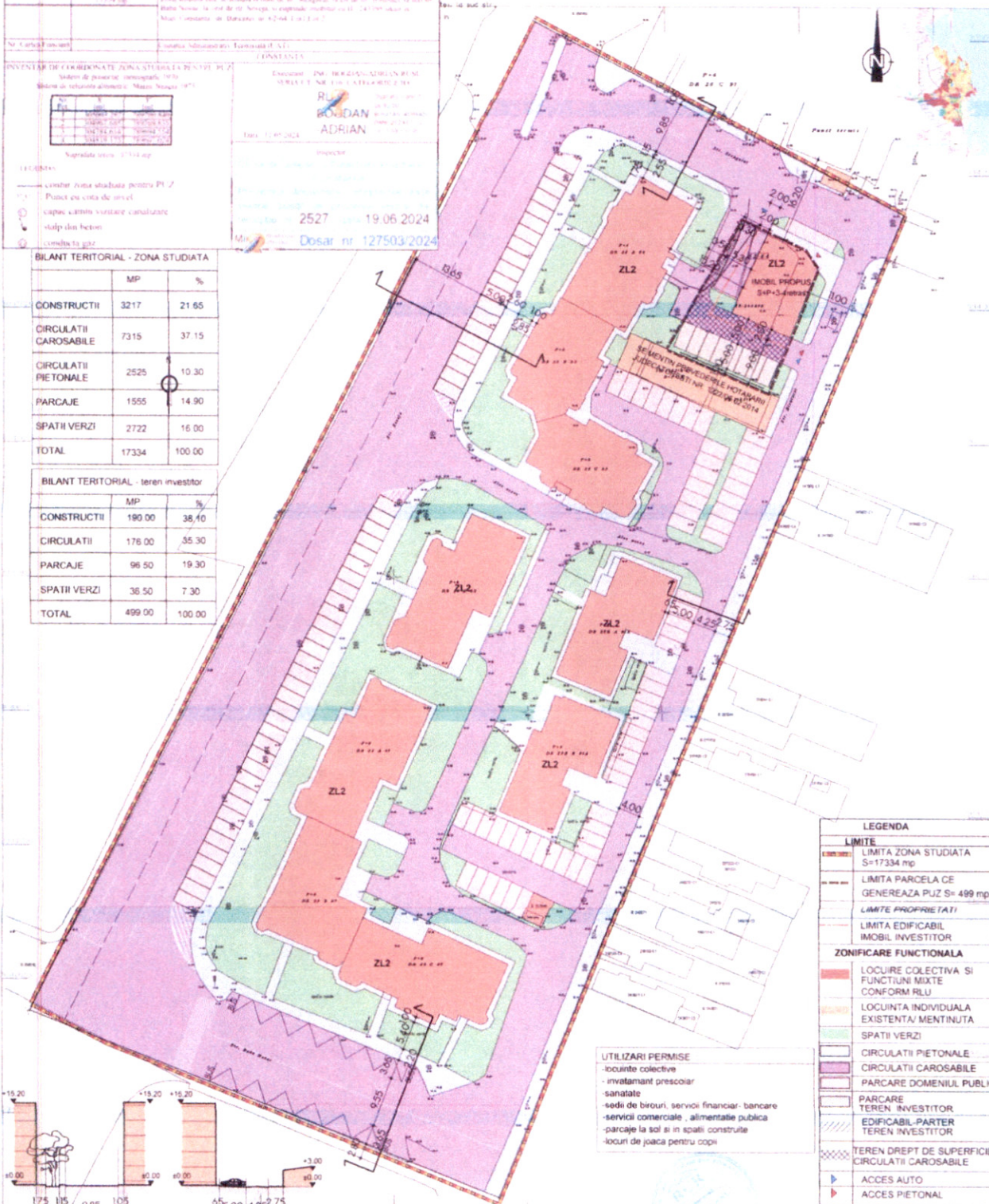
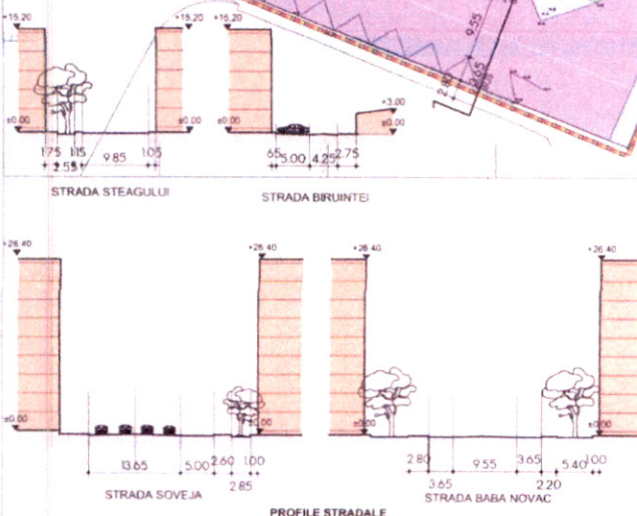
avordie 2029

Section 1. SDO

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

	MP	%
CONSTRUCTII	3217	21.65
CIRCULATII CAROSABILE	7315	37.15
CIRCULATII PIETONALE	2525	10.30
PARCAJE	1555	14.90
SPATII VERZI	2722	16.00
TOTAL	17334	100.00

	MP	%
CONSTRUCTII	190 00	38,10
CIRCULATII	176 00	35,30
PARCAJE	96 50	19,30
SPATII VERZI	36 50	7,30
TOTAL	499 00	100,00



LEGENDA		
LIMITE		
	LIMITA ZONA STUDIATA	S=17334 mp
	LIMITA PARCELA CE GENEREAZA PUZ S= 499 mp	
	LIMITE PROPRIETATI	
	LIMITA EDIFICABIL IMOBIL INVESTITOR	
ZONIFICARE FUNCTIONALA		
	LOCURI COLECTIVA SI FUNCTIUNI MIXTE CONFORM RLU	
	LOCUINTA INDIVIDUALA EXISTENTA/ MENTINUTA	
	SPATI VERZI	
	CIRCULATI PIETONALE	
	CIRCULATI CAROSABILE	
	PARCARE DOMENIUL PUBLI	
	PARCARE TEREN INVESTITOR	
	EDIFICABIL-PARTER TEREN INVESTITOR	
	TEREN DREPT DE SUPERFICIE CIRCULATI CAROSABILE	
	ACCES AUTO	
	ACCES PIETONAL	
COEFICIENT UNIBURSTICI - ZL3		
	APROBA	PROPUS
POT	30%	40%
CUT	1.5	1.8
RFH max	P=3-4E 15 metri	S=P+3-4E 15 metri

 S.C. ED COM '96 SRL proiecte proiectare				Initiator SC. NEW DOBRINGA TURISM SRL SC. CAMBELA PRIMO SRL conform Cui nr./1991/67.2023)		Pr. nr.
Sediu:CONSTANTA, I. L. TOMA, nr. 188A clădirea RIPOSCIT S.A. planșă nr. 10 nr. 1004000200-274/01/2006/01				Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Adresa: CONSTANTA, STR. BIRULENTI, nr. 62 - STR. BIRULENTI, nr. 64, LOT 2 SI LOT 2 FLORAREI PLAN URBANISTIC ZONAL		2/2024
Specificare Sed proiect Coordonator	Nume ADRI A. COSTARDACHE urbanism	Semnatura	Scara 1:500	Titlu planșă	Faza P.U.Z.	
Proiectat	C. ADRI R. UNGUREANU	Data		REGLEMENTAR URBANISTIC		
Deseșut	M. UNGUREANU	22/2024				Pl. nr. 106