

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 224/23.04.2024  
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat  
de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei,  
inițiator Roșu Ștefan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data  
de \_\_\_\_\_ 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 86649/23.04.2024
- avizul Arhitectului șef nr. 82305/17.04.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 86657
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> 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 MLPAT nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și cuprinsul-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;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de domnul Roșu Ștefan înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 82107/25.04.2023, completată cu adresele nr. 90308/08.05.2023, nr. 139723/21.07.2023, nr. 166350/30.08.2023;

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

#### HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei, conform documentației anexate

care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Tulcei nr. 2, în suprafață de 3734 mp (potrivit actelor de proprietate) și 4000 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202588, înscris în cartea funciară nr. 202588 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea numiților Culea Sorina în cotă de 3/16, Roșu Maria în cotă de 10/16 și Roșu Ștefan în cotă de 3/16, conform certificatului de moștenitor nr. 84/03.05.2004 autentificat la Biroul notarului public Eugenia Trifu.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Începând cu data adoptării prezentei, încetează aplicabilitatea documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL nr. 81/2002, HCL nr. 220/2003 și HCL nr. 284/2005.


Art. 4 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Roșu Ștefan, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC  




ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 866 49/23.04.2024

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei, inițiator Roșu Ștefan;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1942/08.06.2021 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 07.06.2024), avizul de oportunitate nr. 195034/27.12.2021, Raportul informării și consultării publicului nr. 233562/04.12.2023, avizul nr. 82305/17.04.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei, inițiator Roșu Ștefan.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 82107/25.04.2023 formulată de domnul Roșu Ștefan cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Dorobanților nr. 15, completată cu adresele nr. 90308/08.05.2023, nr. 139723/21.07.2023, nr. 166350/30.08.2023; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 82305 din 17.04.2024**

pentru Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei;

Inițiator: Roșu Ștefan

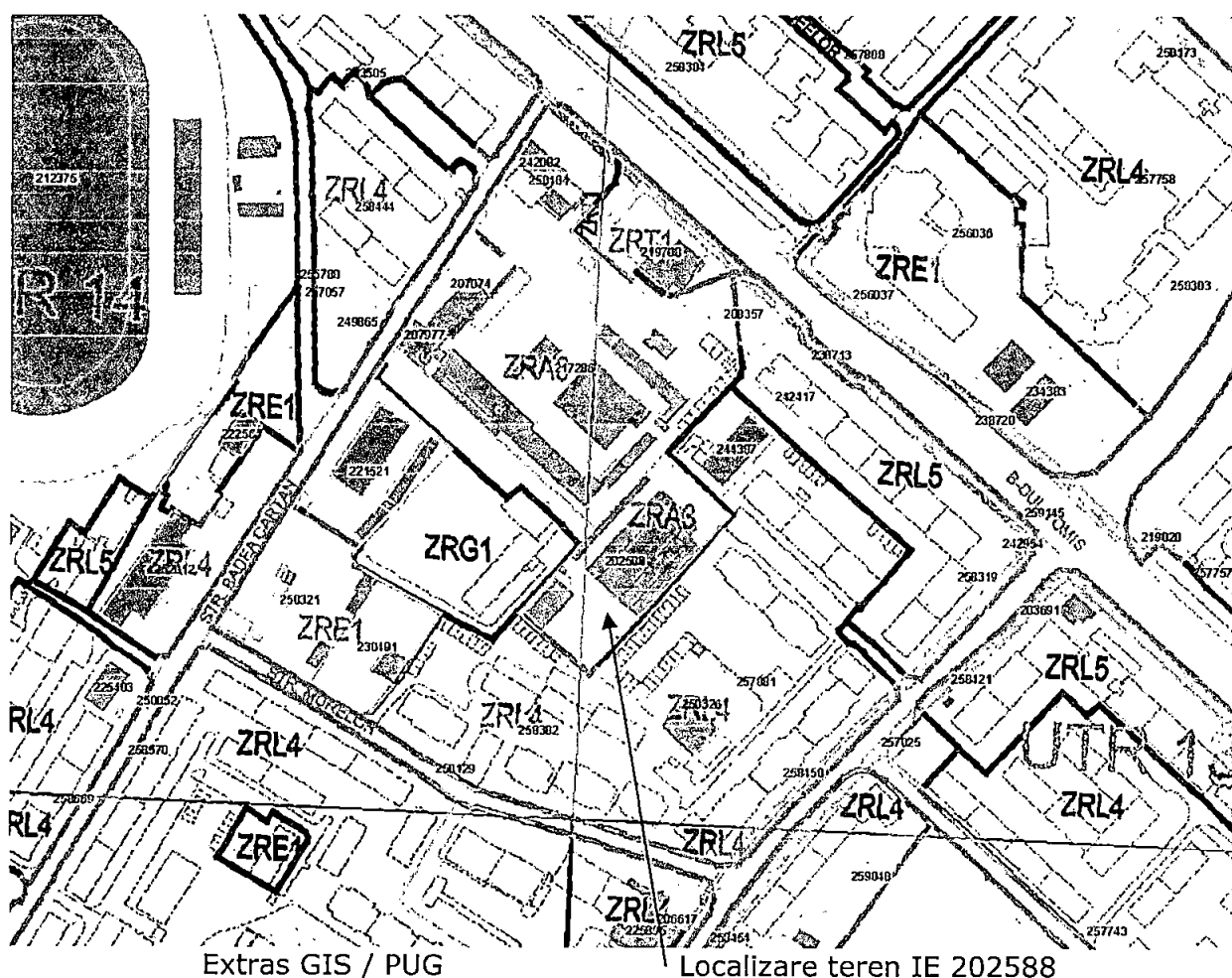
Proiectant: Project Team Architecture and Design SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Sebastian Guță

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Tulcei nr. 2, în suprafață de 3734 mp (potrivit actelor de proprietate) și 4000 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202588, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate s-a prelungit prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în str. Tulcei nr. 2 face parte din UTR3b - zona de reglementare **ZRA3** – zona unităților de depozitare:



### **ZRA 3 – zona unitatilor de depozitare**

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

ZRA 3: unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

- Utilizari admise cu conditionari:

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari: activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

- sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

- Utilizari interzise: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizări admise cu condiționări.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m si o suprafata minima de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- Circulatii si accese: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; accesesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0,90 m.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de: 10 m pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6-8 m pe strazile

de categ. a III-a;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimei fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m; distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente; in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice; se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si feroviara uzinala.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m;

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

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Imprejmuiri: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,50 m si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: conform PUZ, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc /mp teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: CUT<sub>maxim</sub> = 10.0 mc/mp teren

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

### **ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Zona de studiu in suprafata de 6.3ha a fost organizata in 9 zone de reglementare:

ZR- 1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E - P+8E, SPATII COMERCIALE, ALIMENTATIE PUBLICA CU PARCARE LA SUBSOL,

### **INDICATORI URBANISTICI**

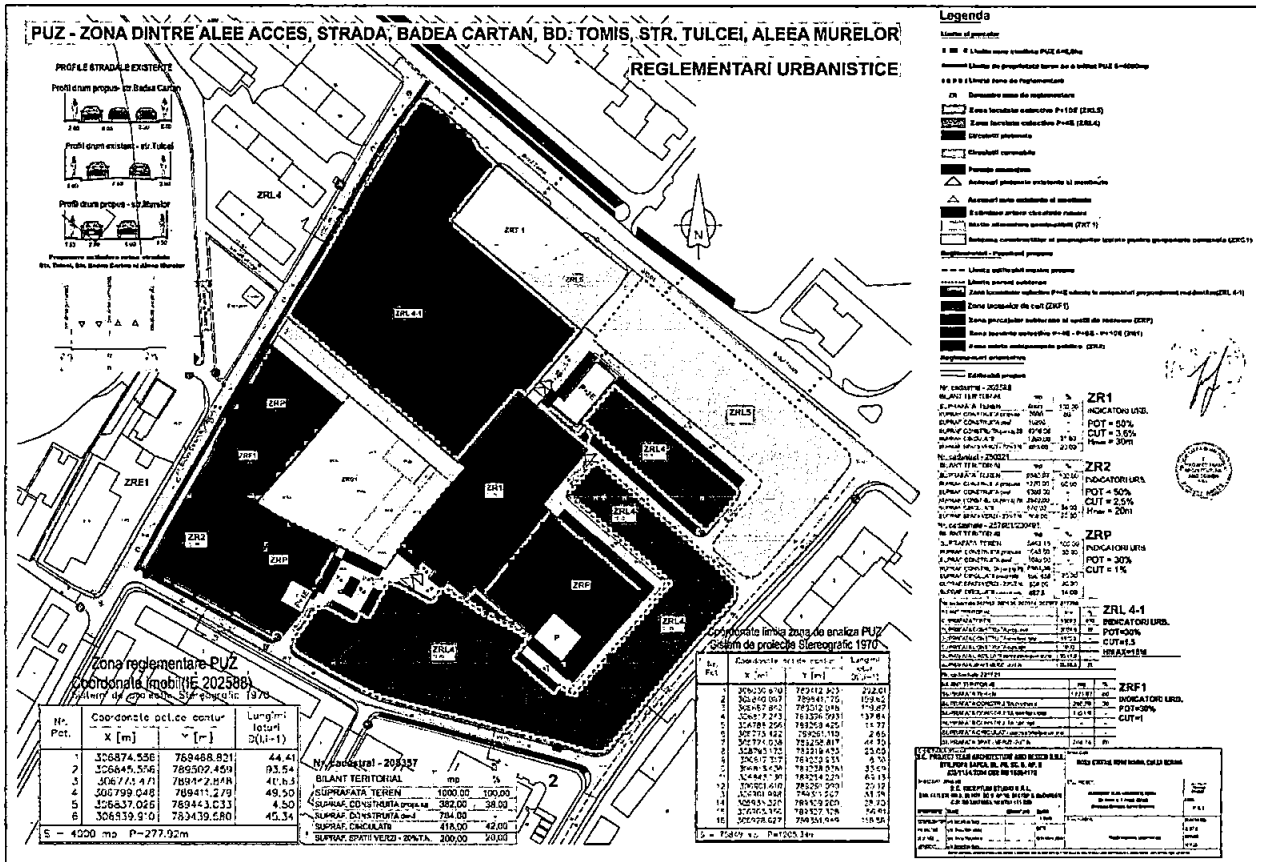
**POT 50%**

**CUT 3.6%**

**H MINIM P+4 E-17M LA CORNISA**

**H MAXIM P+10E -36M LA CORNISA**

**Se pot realiza subsoluri cu functiunea de parcare si in limita a 150mp  
alimentatie publica**



Extras PUZ = Planşa reglementări urbanistice

**ZR-2 - ZONA MIXTA DE ECHIPAMENTE PUBLICE**

**INDICATORI URBANISTICI**

**POT 50%**

**CUT 2.5%**

**H MINIM P+2E -9M LA CORNISA**

**H MAXIM P+4-5E -20M LA CORNISA**

**Se pot realiza subsoluri cu functiunea de parcare**

**ZRP - ZONA PARCAJELOR SUBTERANE SI SAPTIILOR DE RECREERE**

**POT 30%**

**CUT1**

**H MAXIM 4 M.**

**Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.**

**ZRL-4-1 ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE P+4E SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**POT 30%**

**CUT 1.5**

**H MAXIM 15 M**

**ZRF1 – ACTIVITATI LEGATE CULTE**

**Reglementari urbanistice (POT si CUT) conform caracteristicilor specifice lacaselor de cult.**

**ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8E-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**POT 40%**

**CUT 2.5**

**ZRT 1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE**

**ZRG1 SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA**

**POT 50%**

**CUT 1.8**

**ZR-1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E - P+8E**

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

Se admit:

- locuințe colective
- funcțiuni comerciale la parter: comerț cu amănuntul (alimentar/nealimentar), depozitare produse fără nocivitate, ateliere (creație artistică, meșteșuguri – croitorie, ateliere de creație și design interior/vestimentar; puncte de primire reparații uz casnic, frizerie coafor, manichiură pedichiură, ceasornicărie, spălătorie haine cu flux redus) – ce completează zona locuințelor colective
- alei de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate și subterane aferente locuințelor și serviciilor de profesii libere
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport
- construcții pentru echiparea tehnică -eventual piscină descoperită
- construcții pentru echipare tehnică (bransamente, guri vizitare)
- alimentație publică– cafenele/fast-food/pizzerie/cofetărie de zi la nivel de cartier în spații de 150mp (fiecare) atunci când parterul este mai înalt de 3.5m pentru a fi putea fi izolat corespunzător pentru a nu stânjeni locatarii



## **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stăneniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria I și II.

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privată, eventual aferent locuinței administratorului -portarului ancaiat permanent

- demisol și/sau subsoluri, în condițiile în care studiile geotehnice permit
- Parțial alimentație publică în limita maxim 150mp dacă studiile de specialitate (studiul geotehnic) permit acest lucru

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii, de normele de însorire și iluminat natural și de alte norme tehnice specifice.

Distanțele dintre clădirile nealaturate și pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilație naturale, însorire, salubritate, securitate, etc.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 1,00 m.

## **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Se consideră construibile parcelele din RLUMC existente.

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

Clădirile se vor retrage minim 4m din aliniament în cazul străzilor de categoria III.

Clădirile se pot dispune pe aliniament conform zonei de reglementare.

Clădirile vor fi dispuse izolat cu o distanță de minim 6m.

Se vor construi doar construcții cu fațade pe toate laturile cu vedere dintr-o arteră de circulație publică.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță de minim 6m.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar numai puțin de 4 m.

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

Accesul se va face din drumuri publice sau private.

Se va asigura deschiderea porților de acces către interiorul incintei și retragerea lor de la ampriza drumului, dacă este cazul, pentru a nu incomoda traficul.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește, inclusiv pentru cele agabritice și grele.

Redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire, prin organizarea spațiilor din zona rezidențială: amenajarea parcarilor, amenajarea spațiilor publice libere, amenajarea circulațiilor pietonale acolo unde nu există.

Caracteristic parcelei ce a general PUZ-ul, aceasta permite minim 2 accese auto de 5m și 2 pietonale din alei de circulație publică ce vor putea asigura accesul la parcajele necesare întregului ansamblu.

Se va asigura accesul utilităților pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, în funcție de nevoile funcțiilor construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, manevra și întoarcere, fără a fi afectată în vreun fel ampriza drumului.

Se recomandă gruparea parcajelor.

Se vor amenaja spații de parcare/garare preponderent subteran, în interiorul proprietății, fără afectarea spațiilor publice, fără afectarea domeniului public, precum și respectarea prevederilor HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare

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

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă sau atic măsurată de la nivelul terenului maxim = 30m

Se pot realiza subsoluri cu funcțiunea de parcare

Pot fi executate etajele retrase succesiv pentru a respecta distanțele minime dintre clădiri (70% dintr-un etaj întreg, 50% dintr-un etaj întreg, 30% dintr-un etaj întreg)

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic exclusiv pentru doatri tehnologice în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare) pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent
- se admite depășirea înălțimii maxime cu case de scara în vederea accesului și mentenanței acoperisului, precum și construcții pentru echipamente și instalații (de exemplu-panouri solare și instalațiile aferente, pompe caldura, etc.), dar nu mai mult de 3 metri.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei. De asemenea corectarea siluetei urbane existente, prin trecerea graduală de la un regim de înălțime ridicat specific locuințelor colective, spre un regim de înălțime scăzut.
  - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
  - Intervențiile propuse sunt menite să corecteze silueta urbană existentă și totodată să mărească calitatea locuirii prin dezvoltarea unor noi zone verzi accesibile publicului și conturarea unor noi zone destinate dotărilor complementare locuirii - zone mixte comerț servicii, unități educaționale, unități de sănătate a populației.
  - Clădirile vor avea fațade pe toate laturile vizibile dintr-o circulație publică
  - Aspectul exterior al clădirii va fi realizat în culori neutre (alb, crem, gri, bej) cu materiale de calitate superioară (fațade ventilate, riflaj decorativ, caramida aparentă și piatră naturală) cu rezistență ridicată la factorii de mediu, rezistente la foc ce și păstrează aspectul și culoarea timp îndelungat.
  - Detaliile ce tin de signalistica publicitară se fac doar cu respectarea HCL ului în vigoare
- Este interzisă folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea clădirilor

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate clădirile vor fi branșate la rețele edilitare publice  
Bransamentele pentru apă, canalizare, gaze, electricitate, telefonie vor fi realizate îngropat
- Se va asigura captarea apelor meteoice în rețeaua de canalizare
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
  - Se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor CATV sau vor fi mascate
  - Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare, fără să afecteze proprietățile învecinate

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Se propune un procent de 20 % de spațiu verde amplasat pe terase.
- Spațiile libere de construcții și platforme trebuie să fie permeabile. Pentru a răspunde nevoilor populației locale, se recomandă suplimentarea spațiilor verzi din zona sau valorificarea celor existente, respectiv a celor adiacente locuințelor colective.
- Se recomandă plantarea vegetației înalte, atât pentru creșterea calității design-ului urban, cât și a confortului în spațiul public.
- Se va asigura amenajarea unor spații plantate conform HCJ 152/2013
- Spațiile neconstruite și neocupate de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp
- Se va evita impermeabilizarea terenului necesar pentru alei și accese.
- Se vor putea realiza amenajări peisagistice și plantarea de gard viu pentru delimitarea unor zone de acces etc.
- Suplimentarea spațiilor verzi din zona prin realizarea zonelor de tip:
  - pockets parks, scuaruri urbane, grădini urbane
- Se recomandă suplimentarea esențelor vegetale rezistente și în sezonul rece, pentru animarea spațiilor de-a lungul întregului an.

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

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

- Împrejmuiri necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimi de maxim 2.50 m, pe limita de proprietate;
- Împrejmuirile pot fi opace, transparente sau decorative;
- Se propun garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de minim 1,40 m dublate spre interior cu gard viu. Nu se recomandă construirea de împrejmuiri opace, mai înalte de 2,00 m.
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00 – 2,50 m din

materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;

- aspectul exterior al imrejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota  $\pm 0,00$  a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

**POT maxim: 50 % (mp. AC / mp. teren )**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT- reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a constructiilor supraterane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

**CUT maxim = 3,6 (m<sup>2</sup> / mp teren)**

### **ZR2 - ZONA MIXTĂ DE ECHIPAMENTE PUBLICE**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- \* Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, dispensare, policlinică, laboratoare medicale, centre de înfrumusetare și tratament etc.
- \* Cămine destinate școlărilor și studenților
- \* Unități de educație cu program scurt sau prelungit – creșe, grădiniță, școala, liceu, afterschool, centre de formare profesională etc.
- \* Funcțiuni comerciale: comerț alimentar, alimentație publică (restaurant, fast food, cofetărie, cafenea, bar, clubetc.)
- \* Funcțiuni administrative: sediu firmă companie, instituții publice, sedii birouri etc.
- \* Se va încuraja cu prioritate dezvoltarea și protejarea funcției rezidențiale prin aceste echipamente publice

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- \* Se admit spații de cazare și alimentație publică doar în condițiile lărgirii arterei Badea Cârțan pe primul tronson între bulevardul Tomis și strada Murelor, între Badea Cârțan și Tulcei, și a executării celor două subsoluri cu funcțiunea de parcare cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii funcțiunii rezidențiale
- \* echipamente tehnice aferente funcțiunii principale armonizate cu construcția principală astfel încât acestea să nu fie vizibile din circulațiile publice

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

- \* se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- \* activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- \* construcții provizorii de orice natură
- \* depozitare en gros
- \* depozitarea pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice
- \* depozități de materiale refofosibile
- \* platforme de precolectare a deșeurilor urbane

\* lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

\* orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

\* Suprafața minimă a parcelelor construibile este de 2000 mp

\* parcela este construibilă dacă are acces dintr-un drum public

\* parcela să aibă cel puțin un front minim de 20m la o aleea de acces public

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE AMPLASAMENT**

\* clădirea/clădirile vor fi retrase 6m din noul aliniament

\* noul aliniament va fi considerat luând în calcul lărgirea amprizei străzii existente cu o bandă de circulație de 4m și un trotuar de 2,5m

\* se pot realiza subsoluri la limita proprietății fără afectarea structurii tehnico-edilitare

\* în spațiul dintre retragere și aliniament pot fi executate parcaje la sol și amenajări peisagistice

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minim 5m.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

\* sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția amplasării acestora la o distanță egală cu jumătatea clădirii cele mai înalte

\* distanța poate fi redusă la jumătate doar în condițiile în care dacă pe fațadele respective nu sunt ferestre sau camere care necesită iluminare directă.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE**

Parcelele vor fi construibile doar dacă beneficiază de minim un acces auto de 5m direct dintr-un acces public

Se vor asigura accese pentru persoanele cu dizabilități

Se va asigura accesul pietonal obligatoriu separat de accesul de circulație

În zona echipamentelor publice va fi prevăzut un spațiu special pentru staționarea autovehiculelor necesare în așa fel încât nu va obstrucționa circulația publică

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Echipamentele publice vor avea asigurate locurile de parcare necesare conform normelor în vigoare în interiorul parcelei

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice pe trotuare, spații verzi sau pe pistele de bicicliști

Se admit subsoluri cu funcțiune de parcare/garare acolo unde studiile de specialitate permit acest lucru

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA**

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 20m la atic

Se admit subsoluri acolo unde de specialitate permit acest lucru

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare) pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Clădirile vor avea fațade pe toate laturile vizibile dintr-o circulație publică

Aspectul exterior al clădirii va fi realizat în culori neutre cu materiale de calitate superioară

Este interzisă folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea clădirilor

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate clădirile vor fi bransate la rețele edilitare publice  
Bransamentele pentru electricitate, telefonie vor fi realizate îngropat  
Se va asigura captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare  
Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice  
Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Se va asigura amenajarea unor spații plantate de minim 30% din suprafața totală a terenului  
Spațiile neconstruite și neocupate de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp  
Se va evita impermeabilizarea terenului necesar pentru alei și accese.  
Se vor putea realiza amenajări peisagistice prin plantarea de gard viu pentru delimitarea unor zone de acces etc.  
Parcajele la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se pot executa împrejmuiri din gard viu parțiale cu înălțimea maximă de 1.80-2m în socluri din beton tip jardinieră.

## **ARTICOLUL 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE**

POT MAXIM = 50%

## **ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE**

CUT MAXIM = 2.5

## **ZPL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 – 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE CARACTERUL ZONEI**

### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte colective in proprietate privata si locuinte sociale;
  - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
  - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje,
  - spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.
  - echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, cabinete medicale, farmacii, biblioteci de cartier si alte tipuri de noi echipamente publice.
- spații pentru administrare

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se admit urmatoarele functiuni cu conditi asa nu ocupe mai mult de 30 % din zona functionala in care sunt amplasate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si individuale;
- centre de informare;

- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;
- hoteluri, pensiuni si alte spatii de receptie;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir,
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

*NB 1: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;*

*NB 2: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii zonei.*

*NB3: se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;*

Se admite conversia locuintelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari / locatari, în următoarele condiții:

- cabinetele medicale, farmaciile vor avea un acces separat de cel al locatarilor,
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă, spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și în limitele unei raze de servire de 250m;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari / locatari;
- se admite realizarea unor garaje supraterane sau semi-îngropate cu condiția acoperirii acestora în terasă și organizarea teraselor ca loc de joacă pentru copii, ca spațiu înverzit și de odihnă sau ca loc cu amenajări sportive pentru tineret.

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

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, cu exceptia celor specificate la Art. 2;



## **SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- 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 accesese asigurate din circulatiapublica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

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

- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi categoria III sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- 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 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat Hmaxim 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;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta de minim 5.0 metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- 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.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10.0 metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin

- 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 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat  $H_{\text{maxim}}$  admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de  $45^{\circ}$  cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta de minim 5.0 metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- 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.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10.0 metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- 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 aviz comisie de circulatie;

- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 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 – HCL nr. 113/2017;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata si amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- 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 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- se va urmari 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;
- actiunile de reabilitare/renovare a fatadelor se vor aproba conform Legii 50/1991

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- 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.

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- 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;

#### **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

- 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 DTAC.

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = mp AC /mp teren \*100  
 POT maxim = 30%

**Art. 15. 1** - Terasetele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

##### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = mp ADC /mp teren  
 CUT maxim = 1.5

**Art. 16. 1** - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

#### **ZRL 4-1 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+3 – 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE CARACTERUL ZONEI**

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. PUZ-ul are pentru aceasta zona existenta functional si constituita din punct de vedere urbanistic 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 și completarea echipamentelor publice deficitare;
  - 5) ameliorarea aspectului cladirilor și amenajarilor;
  - 6) diminuarea insecuritatii și infractiionalitatii prin delimitarea și marcarea / ingradirea
  - 7) spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
  - 8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.
  - 9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectură.
  - 10) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii;
  - 11) amplasarea unor pavilioane pentru work-shopuri inclusiv alimentație publică pe terenurile libere cu o suprafață maximă de până la 50mp și regim de înălțime parter.
  - 12) crearea unor spații de relaxare pe acoperisurile tip terasă existente, numai cu acordul proprietarilor segmentului respectiv.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe colective în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje,
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurări.
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, cabinete medicale, farmacii, biblioteci de cartier și alte tipuri de noi echipamente publice.
- spații pentru administrare

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

Se admit următoarele funcțiuni cu condiții așa nu ocupă mai mult de 30 % din zona funcțională în care sunt amplasate:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- unele inserții de instituții și servicii publice administrative supramunicipale și municipale;
- sedii ale unor companii și firme;
- servicii sociale, colective și individuale;
- centre de informare;
- centre de telecomunicații și servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;
- hoteluri, pensiuni și alte spații de recepție;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- spații pentru expoziții, galerii;
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;

- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir,
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
- *odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice*

*NB 1: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii zonei.*

*NB2: se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;*

Se admite conversia locuintelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari / locatari, în următoarele condiții:

- cabinetele medicale, farmaciile vor avea un acces separat de cel al locatarilor,
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă, spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și în limitele unei raze de servire de 250m;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari / locatari;
- se admite realizarea unor garaje supraterane sau semi-îngropate cu condiția acoperirii acestora în terasă și organizarea teraselor ca loc de joacă pentru copii, ca spațiu înverzit și de odihnă sau ca loc cu amenajări sportive pentru tineret.

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

Se interzic următoarele categorii de activități:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile 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 intretinere 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, cu excepția celor specificate la Art. 2;

### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;
- se vor stabili limitele parcelelor aferente clădirii de locuințe colective, prin delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari;

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

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

- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi categoria III sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- 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 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat Hmaxim 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;

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta de minim 5.0 metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- 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.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10.0 metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel. mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- 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 aviz comisia de circulatie;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 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 – HCL nr. 113/2017;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform HCL 113/2017; va fi incurajata si amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- 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 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- se va urmari 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;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba conform Legii 50/1991.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- 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.



### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- 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 20% sa fie destinate folosintei in comun.

### **ARTICOLUL 14 – IMPREJMURI**

- 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 conform Legii 50/1991.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = mp AC /mp teren \*100  
POT maxim = 30%

**Art. 15. 1** - Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = mp ADC /mp teren  
CUT maxim = 1.5

**Art. 16. 1** - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

**NOTA:** IN VEDEREA EDIFICARII DE CONSTRUCTII NOI SE VA AVEA IN VEDERE FAPTUL CA: -CLADIRILE EXISTENTE MODIFICATE FARA A DETINE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE ISI PIERD DREPTUL DE FOLOSINTA ASUPRA TERENULUI.

## **ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

### **CARACTERUL ZONEI**

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective, cu caracter de reglementare, partiale avand urmatoarele obiective:

1. ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar delux, inclusiv a crearii unor spatii de relaxare pe acoperisurile tip terasa existente, numai cu acordul proprietarilor segmentului respectiv.
2. clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
3. eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
4. refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
5. extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
6. ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
7. diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
8. introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
9. Amplasarea unor pavilioane pentru work-shopuri inclusiv alimentatie publica pe terenurile libere cu o suprafata maxima de pana la 50mp si regim de inaltime parter.

### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte colective in proprietate privata de standard mediu si ridicat;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje,
- spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.
- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, lacase de cult, dispensare urbane si dispensare policlinice, cabinete medicale, farmacii, biblioteci de cartier si alte tipuri de noi echipamente publice.
- spații pentru administrare

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se admit urmatoarele functiuni cu conditi asa nu ocupe mai mult de 30 % din zona functionala in care sunt amplasate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si individuale;
- centre de informare;
- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;

- hoteluri, pensiuni si alte spatii de receptie;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir,
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
- *odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice*

*NB 1: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii zonei.*

*NB2: se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;*

Se admite conversia locuințelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari / locatari, în următoarele condiții:

- cabinetele medicale, farmaciile vor avea un acces separat de cel al locatarilor,
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă,
- spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și în limitele unei raze de servire de 250m;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari / locatari;
- se admite realizarea unor garaje supraterane sau semi-îngropate cu condiția acoperirii acestora în terasă și organizarea teraselor ca loc de joacă pentru copii, ca spațiu înverzit și de odihnă sau ca loc cu amenajări sportive pentru tineret.
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

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

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- 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, unitait de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- 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 accesese asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strazile de categoria III si 10.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de 50.0 m; fronturile mai lungi de 30.0 metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 10.0 metri.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- 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 aviz comisia de circulatie; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 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 – HCL 113/2017;

- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform HCL 113/2017; va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H maxim = 33.0 m
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara de intreaqa parcela: daca redimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- se va urmari 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;
- terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba conform Legii 50/1991.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- 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.

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 20% sa fie destinate folosintei in comun.

#### **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

- 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 conform Legii 50/1991.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**  
**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = mp AC /mp teren \*100

- POT maxim = 25%

**ARTICOLUL 15. 1** - Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = mp ADC /mp teren

- CUT maxim = 2.5

**ARTICOLUL 16. 1** - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.

**ARTICOLUL 16. 2** – In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim 0.5 in baza unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

**ZRF 1- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;
- activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;

La celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise toate functiunile care nu sunt compatibile cu functiunea de cult religios.

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

parcela este construabila numai daca are acces carosabil si pietonal direct dintr-o artera publica de circulatie;

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0 metri de la aliniament;

Lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare acestora vor respecta regulamentul din Zonele de reglementare adiacente.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.0** metri;

Clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue; Lacasuri de cult, altele decât cele ortodoxe ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de minim **5.0** metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim **5.0** metri.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță de minim **6.0** metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil și pietonal direct dintr-o circulație publică.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice;

La amplasarea de noi clădiri de cult se va urmări asigurarea de spații de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii și evenimente religioase, astfel încât să nu fie stănjănită circulația în zona adiacentă.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula că înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

Aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

## **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Conform normelor în vigoare spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori,

Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.

## **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI**

Clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.50** metri având înălțimea totală de maxim **2.20** m și minim **1.80** m; poate fi dublat de un gard viu;

Pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m. si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

(POT = mp AC /mp teren \* 100)

POT -30%

conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

(CUT = mp ADC /mp teren)

CUT - 1

conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

### **ZRP - ZONA PARCAJELOR SUBTERANE ȘI SPAȚII DE RECREERE**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

\* Zona parcajelor subterane publice pe terenurile proprietatea privată a UAT Constanța creând la nivelul parterului noi spații verzi și spații de recreere și petrecere a timpului liber

\*Se propun subsoluri și demisoluri cu funcțiunea exclusivă de parcare subterane/supraterane, în funcție de studiile de specialitate (studiu geotehnic)

\*Mobilier urban, loisir, amenajări pentru joc și odihnă

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

\*Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul mașinilor de intervenție

\*Lărgirea primului tronson al străzii Badea Cârțan între Murelor si bd. Tomis cu încă o banda de circulație

\*Lărgirea străzii Murelor între Badea Cârțan și strada Tulcei, astfel încât accesul la parcare subterană propusă pentru fluidizarea traficului către parcajele propuse

\*Crearea de sensuri unice pentru fluidizarea traficului

\*Se urmărește îmbunătățirea calității vieții locuitorilor cartierului prin amenajarea de spații verzi și noi locuri de parcare.

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

Sunt interzise orice fel de construcții/amenajări altele decât cele descrise mai sus. Acces dintr-o circulație publică

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Minim 300 mp

Acces dintr-o circulație publică

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Nu este cazul deoarece la nivelul parterului se vor realiza doar mobilier urban aferent parcului/gradinii publice în parametrii urbanistici a zonei propuse.



## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu este cazul deoarece la nivelul parterului se vor realiza doar mobilier urban aferent parcului/gradinii publice în parametrii urbanistici a zonei propuse.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Nu este cazul deoarece la nivelul parterului se vor realiza doar mobilier urban aferent parcului/gradinii publice în parametrii urbanistici a zonei propuse.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

\*Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul mașinilor de intervenție  
\*Se vor asigura accese de 3-5m dintr-o aleea de circulație publică în subsolurile cu funcțiunea de parcare cu pante care să permită o vizibilitate pentru ieșirea în siguranță a mașinilor în circulația publică

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Sunt interzise garajele/parcajele/staționările în afara locurilor special amenajate  
Se vor crea noi locuri de parcare/garare pentru biciclete

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA**

Vor fi amenajate doar construcții de mobilier urban, pergole, jardiniere, alei pietonale, alei ocazional carosabile cu înălțimea maxima de 4m la nivelul parterului și subsoluri pentru parcaje cu înălțime de 2.8m.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Vor fi armonizate cu funcțiunea parc, grădină publică din materiale preponderent naturale în culori neutre.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Se pot amenaja brânșamente necesare întreținerii spațiilor verzi și a iluminatului public; sistem de irigații, panouri solare; brânșamente necesare pentru acestea.  
Se pot realiza sisteme alternative pentru producerea de energie solară

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Suprafața spații verzi 30%

Se vor planta la fiecare 50mp de spațiul verde câte un arbore

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**Se vor realiza delimitări în zona acceselor auto cu garduri vii de tip arbusti ornamentali.**  
**Se vor realiza pergole pentru acoperirea pantelor de acces în parcare.**

## ARTICOLUL 15 - Procentul maxim de ocupare.

POT MAXIM = 30%

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE

CUT MAXIM = 0,3

### ZRT 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Se pastreaza reglementarile conform PUG

### ZRG 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Se pastreaza reglementarile conform PUG

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **08.06.2023** s-au stabilit următoarele:

- Se solicită revenirea cu un proiect care să studieze și să propună operațiuni de restructurare urbană a zonei de studiu;
- Studiile de fundamentare necesită ordonare și revizuire (unele nu au parte scrisă, concluzii, cartușe);
- Memoriul și regulamentul local de urbanism vizează strict amplasamentul pentru care s-a inițiat PUZ - este necesară completarea cu informații și reglementări urbanistice care privesc toată zona de studiu;
- Piesele desenate necesită corelare și completare:
  - planșa de analiză a situației existente și disfuncționalități lipsește,
  - planșa de reglementări urbanistice
    - nu are legenda corelată cu reprezentarea grafică din planșă, iar zonele de reglementare prevăzute nu sunt corelate cu partea scrisă - regulamentul local de urbanism,
    - conține atât reglementările urbanistice existente (conform PUG), cât și parte din cele propuse prin PUZ,
    - reprezentarea zonificării funcționale este combinată cu elemente de mobilare urbană,
  - planșa privind proprietatea terenurilor nu este întocmită pe suportul planșei de reglementări urbanistice și nu sunt reprezentate suprafețele de teren propuse pentru schimbarea situației juridice necesare fluidizării traficului și rezolvării tramei stradale în interiorul zonei de studiu, așa cum este precizat la pct. 5 în Planul de acțiune prezentat.
- Documentația prezentată nu corespunde standardelor de prezentare ale unui PUZ final (pare alcătuit din piese dispartate, necorelate),
- Se vor prezenta justificări privind utilizările admise și regimul de înălțime propus pe parcelele proprietate privată,
- Se va analiza și se vor formula propuneri de intervenție pe terenurile ce aparțin municipiului în vederea asigurării necesarului de spații publice, trasee pietonale, accesuri auto corect dimensionate, spații verzi, locuri de joacă, etc.
- Cunoscând prevederile art. 56<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, respectiv: „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire”, pe terenul identificat cu nr. cadastral 208357 (care aparține domeniului privat al municipiului Constanța) nu va fi permisă amplasarea de construcții pentru activități legate de culte (lăcașuri de cult, servicii pentru culte, etc.), având în vedere faptul că imobilele existente pe amplasament au fost edificate fără a deține autorizație de construire.

Completările au fost transmise prin adresele nr. 139723/21.07.2023 și 166350/30.08.2023.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.09.2023** 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 informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța. Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la adresa de mail [simina.staiculescu@primaria-constanta.ro](mailto:simina.staiculescu@primaria-constanta.ro);
- Ulterior finalizării procedurii de informare și consultare a publicului, la proxima ședință a Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, se vor prezenta atât concluziile demersului consultării populației, cât și soluțiile de organizare funcțională și spațială care să cuprindă:
  - operațiunile de restructurare urbană a zonei de studiu;
  - studiile de fundamentare revizuite în conformitate cu prevederile atr. art. 20 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:

(1) Fundamentarea propunerilor din cadrul documentațiilor se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază.

(2) Studiile de fundamentare trebuie să prezinte concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea.

(4) Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel:

- a) delimitarea obiectivului studiat;
- b) analiza critică a situației existente;
- c) evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;
- d) propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
- e) prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare.

(5) Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare / diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.

(6) Elaboratorul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism are obligația de a corela toate concluziile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă a unităților administrativ-teritoriale.

- memoriul și regulamentul local de urbanism revizuit cu informații și reglementări urbanistice care privesc toată zona de studiu;
- piesele desenate corelate și completate după cum urmează:
  - se va prezenta planșa de analiză a situației existente,
  - planșa de reglementări urbanistice nu are legenda corelată cu reprezentarea grafică din planșă, iar zonele de reglementare prevăzute nu sunt corelate cu partea scrisă - regulamentul local de urbanism,
  - planșa privind proprietatea terenurilor nu este întocmită pe suportul planșei de reglementări urbanistice și nu sunt reprezentate suprafețele de teren propuse pentru schimbarea situației juridice necesare fluidizării traficului și rezolvării tramei stradale în interiorul zonei de studiu, așa cum este precizat la pct. 5 în Planul de acțiune prezentat.
- se vor prezenta studiile solicitate prin avizul de oportunitate care nu au fost incluse în documentația depusă ori nu sunt structurate conform prevederilor legale mai sus amintite:
  - studiul de fundamentare privind funcțiunile existente cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi (cel prezentat este neconform);
  - studierea posibilității de restructurare urbană a zonei pe baza unei analize a parcelarului și a regimului juridic existent (nu a fost prezentat);

- programul de reabilitarea imobilelor de locuit existente conform prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța (nu au fost incluse în RLU direcțiile și modalitățile de transpunere în practică a prevederilor ghidului);

Totodată, reiterăm cele menționate în adresele noastre anterioare:

- **Documentația prezentată nu corespunde standardelor de prezentare ale unui PUZ final (pare alcătuit din piese dispartate, necorelate),**
- Se vor prezenta justificări privind utilizările admise și regimul de înălțime propus pe parcelele proprietate privată,
- Se va analiza și se vor formula propuneri de intervenție pe terenurile ce aparțin municipiului în vederea asigurării necesarului de spații publice, trasee pietonale, accesuri auto corect dimensionate, spații verzi, locuri de joacă, etc.
- **Documentația se va completa** cu dovada prelungirii certificatului de urbanism nr. 1942/08.06.2021 după data de 07.06.2023, precum și cu:
  - avizul emis de Distrigaz sud rețele cu valabilitate prelungită după data de 18.10.2023,
  - avizul emis de RCD&RDS cu valabilitate prelungită după data de 30.10.2023.

Procedura de consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 09.10.2023 - 04.12.2023.

Completările au fost transmise prin e-mail în data de 12.01.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **22.02.2024** s-a propus revizuirea documentației prezentate, în sensul soluționării cerințelor din adresa nr. R/166350/10.10.2023.

Documentația revizuită a fost transmisă prin e-mail în data de 16.04.2024

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD 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. 1942/08.06.2021 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 07.06.2024).

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





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

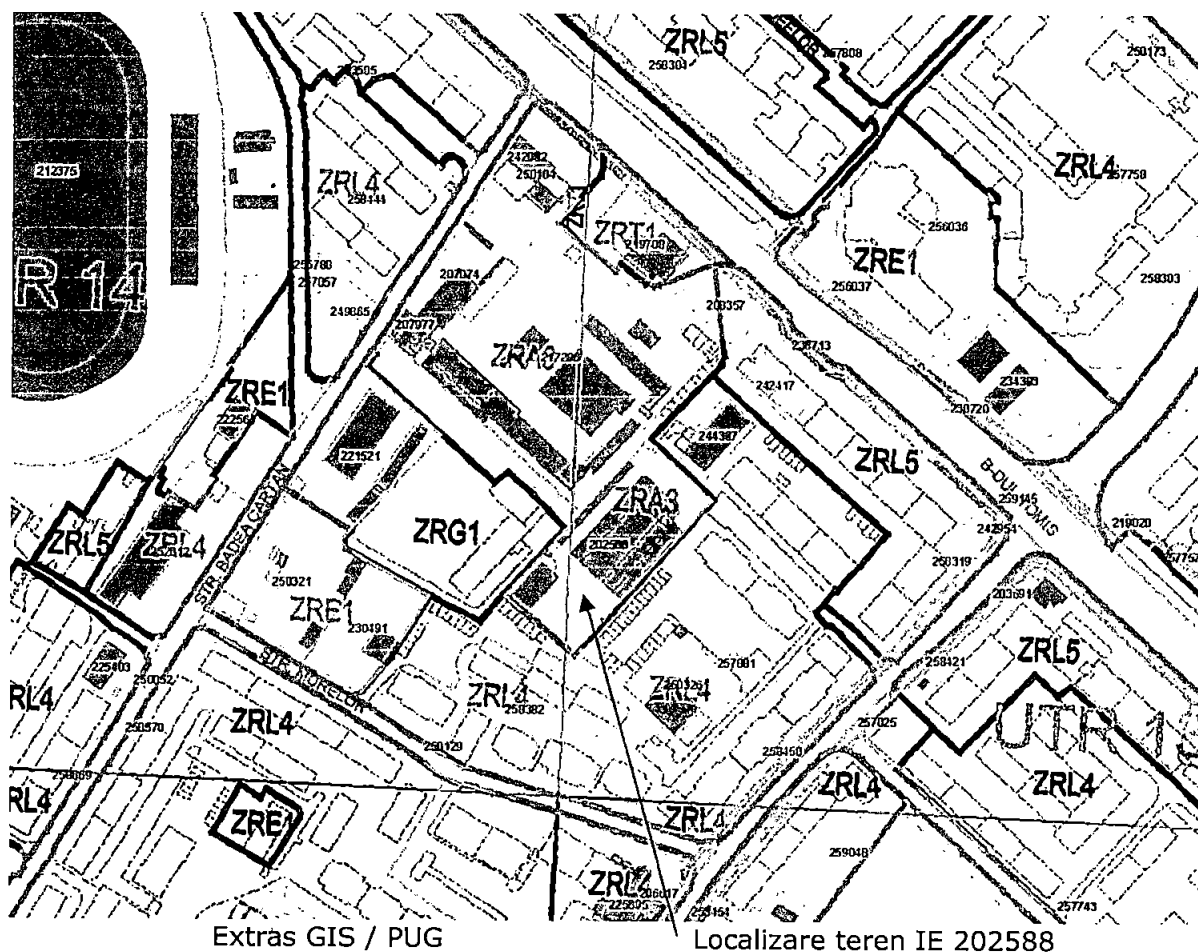
**RAPORT**  
Nr. 86657/23.04.2024

Urmare solicitării nr. 82107/25.04.2023 formulată de domnul Roșu Ștefan pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badaea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei, completată cu adresele nr. 90308/08.05.2023, nr. 139723/21.07.2023, nr. 166350/30.08.2023, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Tulcei nr. 2, în suprafață de 3734 mp (potrivit actelor de proprietate) și 4000 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202588, înscris în cartea funciară nr. 202588 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea numiților Culeă Sorina în cotă de 3/16, Roșu Măria în cotă de 10/16 și Roșu Ștefan în cotă de 3/16, conform certificatului de moștenitor nr. 84/03.05.2024 autentificat la Biroul notarului public Eugenia Trifu.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate s-a prelungit prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în str. Tulcei nr. 2 face parte din UTR3b - zona de reglementare **ZRA3** - zona unităților de depozitare:



Extras GIS / PUG

Localizare teren IE 202588

**ZRA 3 – zona unitatilor de depozitare**

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

ZRA 3: unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

- Utilizari admise cu conditionari:

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari: activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare.

- sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spitale, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

- Utilizari interzise: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizări admise cu condiționări.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m si o suprafata minima de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- Circulatii si accese: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0,90 m.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor

utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: 10 m pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6-8 m pe strazile de categ. a III-a;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m; distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente; in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice; se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si feroviara uzinala.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m;

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

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Imprejmuiri: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,50 m si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: conform PUZ, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc /mp teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari:  $CUT_{maxim} = 10.0 \text{ mc/mp teren}$

## **BAZA LEGALĂ**

Prezentă documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1942/08.06.2021 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 07.06.2024), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și

patrimoniu adresată sub nr. 83632/27.04.2023 conform răspunsului formulat în data de 18.05.2023, completat cu nota de constatare

### 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 a fost înregistrat sub nr. 252252/29.11.2022 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 29.11.2022-04.12.2022);
- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 194354/09.10.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 09.10.2023-02.11.2023);
- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Lictă cu dezbateri publice pe teme de urbanism. Au fost emise 32 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform adresei SPIT nr. R-T80479/05.10.2023 și adresei BSICAP nr. R 192350/05.10.2023.

La dezbaterile publice programate în data de 27.10.2023, interval orar 12<sup>00</sup>-13<sup>00</sup>, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; 2 reprezentanți elaborator SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, inițiatorul PUZ, 127 proprietari din zona de studiu, conform Procesului verbal de ședință nr. 208356/27.10.2023.

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

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
259146/10.12.2022 (identică cu 251968/28.11.2022) formulată de Fugaru Alin, la stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ	Se transmite dezacordul față de construirea unui nou imobil într-o zonă deja foarte aglomerată, lipsită de parcări, spații verzi și locuri de joacă; -echipamentele E-Distribuție Dăbrögăa S.A., existente în zonă, prezintă un pericol pentru populație.
253291/30.11.2022 formulată de Dumitru Vlăescu, la stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ	Se transmit observații și propuneri pentru zona de studiu: -accesul din Bd. Tomis nu prezintă circulații pietonale, iar circulațiile auto se realizează necorpuspuzător; -principala cale de acces auto și pietonal – zona cuprinsă între bl. TL1 și bl. 1C este subdimensionată și nu poate prelua un trafic majorat;



Anexa 7

F02-DGUP16

	<p>-accesul dinspre str. Murelor pe lângă bl. TM1 și bl. TM1B este necorespunzător, realizat prin 2 parcări, iar pietonii nu au pe unde să circule;</p> <p>-toată zona perimetrală aferentă terenului cu nr. cadastral 202588 este transformată în circulații auto necorespunzătoare și parcaje fără circulații pietonale;</p> <p>-pe terenul cu nr. cadastral 202588 nu sunt prevăzute locuri de joacă, amenajări sportive, spațiile verzi sunt insuficiente;</p> <p>-se consideră că POT=48.5% și CUT=3.3 sunt</p>
--	--

INC. 25502/04.12.2023

	<p>foarte mari, zona fiind deja supra-saturată, delimitată de blocuri pe 3 laturi;</p> <p>-trama stradală care converge către proprietatea cu nr. cadastral 202588, nu a fost reconfigurată să suporte circulații de mare tonaj pentru perioada lucrărilor de construire a noului imobil (raze de curbură, fundații rutiere, parcaje auto, zone pietonale).</p>
<p>264600/19.12.2022,S7548/06.12.2022 formulate la stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ;</p> <p>205417/24.10.2023,209411/30.10.2023 formulate de Parohia "Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie"</p>	<p>Se solicită includerea imobilului în suprafața de 711 mp situat în bd. Tomis nr. 301, CF 208357 pe care se află construcțiile bisericii, altarului de vară și a casei mortuare, în noul PUZ;</p> <p>-includerea funcțiunilor clădirilor respective în reglementările PUZ;</p> <p>-reglementarea dreptului de administrare/folosință/concesionare asupra terenului din bd. Tomis nr. 301;</p> <p>-sesizarea nr. 209411/30.10.2023 este însoțită de semnăturile a 276 petenți; (locuitori din zona de studiu, susținători și enoriași ai Bisericii "Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie");</p> <p>-sesizarea nr. 264600/19.12.2022 este însoțită de tabel cu semnăturile a 10 petenți (enoriași ai Bisericii "Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie" și locuitori din zona de studiu)</p>

196869/11.10.2023 formulată de Ganea Alexandru	Transmite dezacordul față de construirea unui bloc P+8, într-o zonă cu blocuri P+4.
-107 sesizări având conținut identic, formulate de susținători și enoriași ai Parohiei Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie.	Se solicită includerea bisericii în zona de studiu a PUZ propus.
208282/27.10.2023 formulată de Confort Urban SRL	-Confort Urban SRL nu are prins în Programul de lucrări și reparații pe anul 2023 sau în
	<p>Programul de investiții pe anul 2023 zona delimitată de Bd. Tomis, Str. Tulcei, Aleea Murelor și Str. Badea Cârțan;</p> <p>-Proiectul PUZ studiat se va realiza cu respectarea HCLM nr. 189/2017 privind Normele pentru proiectele tehnico-edilitare care se execută pe domeniul public și/sau privat al Municipiului Constanța și ÖÜĜ nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice. Totodată se va lua în considerare proiectul "Îmbunătățirea mediului urban în zona Tomis Nord – Henri Coandă", inițiat de Primăria Municipiului Constanța.</p>
211026/31.10.2023 formulată de Dincă Leonid, proprietar în zona de studiu	<p>Se transmite dezacordul față de propunerile PUZ, fiind vizate următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-în documentația PUZ sunt inadvertențe, drumurile și aleile de circulație, nu corespund cu realitatea din teren;</li> <li>-sunt prezentate date eronate privind lățimea străzilor existente și propuse;</li> <li>-sunt propuse distrugerii de spații verzi și tăieri de arbori lângă blocurile existente, TL1C și TL2;</li> <li>-regimul de înălțime al noului imobil (10 nivele, respectiv 40 metri), nu se încadrează cu regimul de înălțime P+4 al blocurilor de care este înconjurat, aducând disconfort în privința însoririi; nu s-a prezentat studiul de însorire privind afectarea locuințelor din blocul TL1 sc. B;</li> </ul>

	<p>-noua construcție va duce la supraaglomerarea circulației în zonă, pe fondul lipsei locurilor de parcare;</p> <p>-indicatorii urbanistici propuși prin PUZ (POT=50%, CUT=3.80), sunt foarte mari.</p>
<p>-211071/01.11.2023 formulată de Asociația de proprietari 260</p> <p>-211935/02.11.2023 formulată de Adrian Ciocîrlie pentru Asociația de proprietari TL1/TL2</p> <p>-212125/02.11.2023 formulată de proprietari din bl.TL1, sc. A și TL2 sc. E</p>	<p>Se transmit următoarele obiecțiuni:</p> <p>-modificarea indicatorilor urbanistici și creșterea regimul de înălțime într-o zonă cu construcții preponderent P+4, vor strica aspectul arhitectural al zonei;</p> <p>-noile construcții vor genera lucrări de mare amploare, care vor aduce disconfort locuitorilor din zonă, prin aglomerarea traficului auto și pietonal și prin anularea a multiple locuri de parcare ale riveranilor;</p> <p>-noile construcții și funcționalități propuse vor genera un consum suplimentar pentru utilități, în special apă, fără a se menționa lucrări de mărire gabaritică a rețelelor existente ci doar devieri sau relocări de rețele utilitare;</p> <p>-în zona ZR1 se propun construcții pentru echipare tehnică – eventual piscină descoperită, ce va aduce disconfort într-o zonă înconjurată de blocuri de locuințe;</p> <p>- amenajarea/ convertirea zonei amenajată în prezent ca parcare auto, ce deservește locatarii din zonă, în parcare/ garare pentru birouri profesioni libérale, va restricționa și mai mult accesul locuitorilor la spațiu pentru parcări;</p> <p>-utilizările interzise stabilite în proiectul PUZ vor duce la relocarea/ închiderea activității agenților economici din zonă;</p> <p>-contradicția între propunerea funcțiilor comerciale de tipul restaurant, bar, club și protejarea funcțiunii rezidențiale;</p>

	<p>-în susținerea sesizării nr. 211935/02.11.2023, se anexează tabelul cu semnăturile locatarilor din bl. TL1, sc. B;</p> <p>- sesizarea nr. 212125/02.11.2023 este însoțită de tabelul cu semnăturile proprietarilor din bl.TL1, sc. A și TL2 sc. E.</p>
212039/02.11.2023 formulată de Cuget Liber SA	-solicitarea corectării proiectului PUZ, prin introducerea în documentația PUZ a chioșcului deținut de Cuget Liber, situat în Bd. Tomis/ Str. Tulcei, în suprafața concesionată de 17 mp, care nu a fost inclus în proiectul actual, prezentat în cadrul dezbaterii publice.
212153/02.11.2023 formulată de Asociația de proprietari "Concordia"	<p>În plus față de obiecțiunile menționate de celelalte asociații de proprietari:</p> <p>-existența în trecut a unor studii conform cărora solul nu ar permite ridicarea unor construcții mai mari de P+4;</p> <p>-viitoare lucrări vor duce la imposibilitatea folosirii locurilor de parcare plătite de locuitorii din zonă, situație existentă și în prezent când din cauza lucrărilor de înlocuire a conductelor nu se pot folosi de 4 luni locuri de parcare plătite pentru întreg anul;</p> <p>-locuitorii nu sunt împotriva unei investiții pe parcela privată a Pieței Roșu, cu condiția ca ieșirea utilajelor de mare tonaj ce vor fi folosite în șantier să se facă pe parcela privată și nu pe aleea dinspre blocurile 1C și TL1.</p>
213393/02.11.2023 formulată de OMV Petrom	-se solicită clarificări privind reglementarea urbanistică existentă și propusă pentru terenul din bd. Tomis, nr. 303, unde este amplasată Stația de carburanți Petrom 26 Constanța;
213398/02.11.2023 formulată de Asociația Verde Urban	<p>Se transmite opoziția față de propunerile PUZ, fiind vizate următoarele aspecte:</p> <p>-schimbarea zonei de reglementare ZRA3 în zonă de locuințe colective cu regim de înălțime</p>

de P+10 se va face în detrimentul a mii de locuitori ai zonei;

- accesul în zonă studiată se face în realitate printr-o alee foarte îngustă, printre blocuri, fapt ce va genera congestionarea traficului în zonă și poluare;
- indicatorii propuși mult mai mari (CUT=3.8, POT=50%) comparativ cu indicatorii zonei de reglementare învecinată unde sunt blocuri P+8-10E.

Prin răspusurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- Terenul care generează documentația este teren privat, iar în zona există imobile de locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+4 – P+10; zona de studiu a documentației este recomandată pentru reconversie la zone de locuire și funcțiuni complementare, care rezolvă disfuncțiunile zonei;
- Volumetria propunerii este în trepte, fiind vorba despre un singur imobil, soluție stabilită pentru respectarea prevederilor legale cu privire la reglementările sanitare în vigoare;
- Procentul maxim de ocupare a fost determinat prin crearea unei propuneri de mobilare și prin studiul de însorire. Dezvoltarea în retragere și poziționarea pe lot permit atingerea acestui procent;
- Cea mai importantă propunere de reconversie este cea a zonei de garaje și construcții de tip parter, reducerea suprafețelor betonate și introducerea zonelor verzi amenajate, care în momentul de față, cu excepția zonelor de locuire colectivă, sunt aproape inexistente;
- În cadrul fiecărei zone funcționale propuse prin documentație se prevede un procent minim de spațiu verde; procentul minim de spațiu verde propus este de 30%, din care 20% la nivelul solului pe suport permeabil și 10% la nivelul etajelor construite; în aceste procente nu intră parcurile la sol înierbate;
- Constucția propusă are înglobate parțial, la parter funcțiuni comerciale și de utilitate publică, locurile de parcare necesare se vor realiza în teritoriul proprietății; se propun și noi locuri de parcare în afara terenului inițiatorului, acestea urmând a fi realizate de către autoritatea publică;
- Căile de acces nu vor fi retrasate ci reconfigurate ca gabarit în favoarea pietonilor, fără a diminua funcționalitatea pentru traficul auto; se vor rezolva problemele pe care le prezintă zona în privința locurilor de parcare;
- Propunerea de mobilare a fost făcută și studiată în corelație cu studiul de însorire și cu respectarea retragerilor față de construcțiile existente, cu respectarea normelor în vigoare și fără a limita posibilitatea de dezvoltare a celorlate parcele învecinate propuse spre regenerare urbană;



**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Zona de studiu in suprafata de 6,3ha a fost organizata in 9 zone de reglementare:

**ZR- 1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E - P+8E, SPATII COMERCIALE, ALIMENTATIE PUBLICA CU PARCARE LA SUBSOL,**

**INDICATORI URBANISTICI**

POT 50%

CUT 3.6%

H MINIM P+4 E-17M LA CORNISA

H MAXIM P+10E -36M LA CORNISA

Se pot realiza subsoluri cu functiunea de parcare si in limita a 150mp alimentatie publica

**ZR-2 - ZONA MIXTA DE ECHIPAMENTE PUBLICE****INDICATORI URBANISTICI**

POT 50%

CUT 2.5%

H MINIM P+2E -9M LA CORNISA

H MAXIMP+4-5E -20M LA CORNISA

Se pot realiza subsoluri cu functiunea de parcare

**ZRP - ZONA PARCAJELOR SUBTERANE SI SAPTIILOR DE RECREERE**

POT 30%

CUT1

H MAXIM 4 M.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

**ZRL-4-1 ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE P+4E SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

POT 30%

CUT 1.5

H MAXIM 15 M

**ZRF1 – ACTIVITATI LEGATE CULTE**

Reglementari urbanistice (POT si CUT) conform caracteristicilor specifice lacaselor de cult.

**ZRL5 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8E-10  
NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**POT 40%**

**CUT 2.5**

**ZRT 1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE**

**ZRG1 SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE  
PENTRU GOSPODARIE COMUNALA**

**POT 50%**

**CUT 1.8**

**ZR -1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E - P+8E**

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

Se admit:

- locuințe colective
- funcțiuni comerciale la parter: comerț cu amănuntul (alimentar/nealimentar), depozitare produse fără nocivitate, ateliere (creație artistică, meșteșuguri – croitorie, ateliere de creație și design interior/vestimentar; puncte de primire reparații uz casnic, frizerie coafor, manichiură pedichiură, ceasornicărie, spălătorie haine cu flux redus) – ce completează zona locuințelor colective
- alei de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate și subterane aferente locuințelor și serviciilor de profesii liberale
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport
  - construcții pentru echiparea tehnică -eventual piscină descoperită
  - construcții pentru echipare tehnică (bransamente, guri vizitare)
- alimentație publică– cafenele/fast-food/pizzerie/cofetărie de zi la nivel de cartier în spații de 150mp (fiecare) atunci când parterul este mai înalt de 3.5m pentru a fi putea fi izolat corespunzător pentru a nu stânjeni locatarii

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stăneniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excesiv semnificativ pe străzile de categoria I și II.

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privată, eventual aferent locuinței administratorului -portarului ancaiat permanent



- demisol si/sau subsoluri, in conditiile in care studiile geotehnice permit
- Parțial alimentație publică în limita maxim 150mp dacă studiile de specialitate (studiul geotehnic) permit acest lucru

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

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii, de normele de însorire și iluminat natural și de alte norme tehnice specifice.

Distanțele dintre clădirile nealaturate și pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilație naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 1,00 m.

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Se consideră construibile parcelele din RLUMC existente.

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

Clădirile se vor retrage minim 4m din aliniament în cazul străzilor de categoria III.

Clădirile se pot dispune pe aliniament conform zonei de reglementare.

Clădirile vor fi dispuse izolat cu o distanță de minim 6m.

Se vor construi doar construcții cu fațade pe toate laturile cu vedere dintr-o arteră de circulație publică.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o

distanța de minim 6m.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar numai puțin de 4 m.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE**

Accesul se va face din drumuri publice sau private.

Se va asigura deschiderea portilor de acces catre interiorul incintei si retragerea lor de la ampriza drumului, daca este cazul, pentru a nu incomoda traficul.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește, inclusiv pentru cele agabritice și grele.

Redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire, prin organizarea spațiilor din zona rezidențială: amenajarea parcarilor, amenajarea spațiilor publice libere, amenajarea circulațiilor pietonale acolo unde nu există.

Caracteristic parcelei ce a general PUZ-ul, aceasta permite minim 2 accese auto de 5m și 2 pietonale din alei de circulație publică ce vor putea asigura accesul la parcajele necesare întregului ansamblu.

Se va asigura accesul utilitatelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, în funcție de nevoile funcțiilor construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, manevra și întoarcere, fără a fi afectată în vreun fel ampriza drumului.

Se recomandă gruparea parcajelor.

Se vor amenaja spații de parcare/garare preponderent subteran, în interiorul proprietății, fără afectarea spațiilor publice, fără afectarea domeniului public, precum și respectarea prevederilor HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare

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

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă sau atic măsurată de la nivelul terenului maxim= 30m

Se pot realiza subsoluri cu funcțiunea de parcare

Pot fi executate etajele retrase succesiv pentru a respecta distanțele minime dintre clădiri (70% dintr-un etaj întreg, 50% dintr-un etaj întreg, 30% dintr-un etaj întreg)

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic exclusiv pentru doatri tehnologice în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamnete asemănătoare) pentru această zonă retragrerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent
- se admite depasirea inaltimei maxime cu case de scara in vederea accesului si mentenantei acoperisului, precum si constructii pentru echipamente si instalatii (de exemplu-panouri solare si instalatiile aferente, pompe caldura, etc.), dar nu mai mult de 3metri.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. De asemenea corectarea siluetei urbane existente, prin trecerea graduala de la un regim de inaltime ridicat specific locuintelor colective, spre un regim de inaltime scazut.
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu cu vecinatatile imediate.
- Interventiile propuse sunt menite sa corecteze silueta urbana existenta si totodata sa mareasca calitatea locuirii prin dezvoltarea unor noi zone verzi accesibile publicului și conturarea unor noi zone destinate dotarilor complementare locuirii - zone mixte comert servicii, unitati educationale, unitati de sanatate a populatiei.
- Clădirile vor avea fațade pe toate laturile vizibile dintr-o circulație publică
- Aspectul exterior al clădirii va fi realizat în culori neutre (alb, crem, gri, bej) cu materiale de calitate superioară (fațade ventilate, riflaj decorativ, caramida aparenta si piatră naturală) cu rezistență ridicată la factorii de mediu, rezistente la foc ce și păstrează aspectul și culoarea timp îndelungat.
- Detaliile ce tin de signalistica publicitara se fac doar cu respectarea HCL ului in vigoare

Este interzisă folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea clădirilor

### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate clădirile vor fi bransate la rețele edilitare publice  
Bransamentele pentru apă, canalizare, gaze, electricitate, telefonie vor fi realizate îngropat
- Se va asigura captarea apelor meteroice în rețeaua de canalizare

- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
  - Se interzice dispunerea vizibila a cablurilor CATV sau vor fi mascate
  - Sistemizarea verticala a terenului se va realiza astfel încat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate

### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Se propune un procent de 20 % de spatiu verde amplasat pe terase.
- Spațiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile. Pentru a raspunde nevoilor populatiei locale, se recomanda suplimentarea spatiilor verzi din zona sau valorificarea celor existente, respectiv a celor adiacente locuintelor colective.
- Se recomanda plantarea vegetatiei inalte, atat pentru cresterea calitati design-ului urban, cat si a confortului in spatiul public.
- Se va asigura amenajarea unor spații plantate conform HCJ 152/2013
- Spațiile neconstruite și neocupate de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp
- Se va evita impermeabilizarea terenului necesar pentru alei și accese.
- Se vor putea realiza amenajări peisagistice și plantarea de gard viu pentru delimitarea unor zone de acces etc.
- Suplimentarea spațiilor verzi din zona prin realizarea zonelor de tip:
  - pockets parks, scuaruri urbane, gradini urbane
- Se recomanda suplimentarea esentelor vegetale rezistente si in sezonul rece, pentru animarea spatiilor de-a lungul intregului an.

### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, cu inaltime de maxim 2.50 m, pe limita de proprietate;
- Imprejmuirile pot fi opace, transparente sau decorative;
- Se propun garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m, iar cea superioara de minim 1,40 m dublate spre interior cu gard viu. Nu se recomanda construirea de imprejmuiri opace, mai inalte de 2,00 m.
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,50 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- aspectul exterior al imprejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota

±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

**POT maxim: 50 % (mp. AC / mp. teren )**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT- reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a constructiilor supraterane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

**CUT maxim = 3,6 (m<sup>2</sup> / mp teren)**

**ZR2 - ZONA MIXTĂ DE ECHIPAMENTE PUBLICE****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- \* Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, dispensare, policlinică, laboratoare medicale, centre de înfrumusetare și tratament etc.
- \* Cămine destinate școlărilor și studenților
- \* Unități de educație cu program scurt sau prelungit – creșe, grădiniță, școala, liceu, afterschool, centre de formare profesională etc.
- \* Funcțiuni comerciale: comerț alimentar, alimentație publică (restaurant, fast food, cofetărie, cafenea, bar, clubetc.)
- \* Funcțiuni administrative: sediu firmă companie, instituții publice, sedii birouri etc.
- \* Se va încuraja cu prioritate dezvoltarea și protejarea funcției rezidențiale prin aceste echipamente publice

**ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- \* Se admit spații de cazare și alimentație publică doar în condițiile lărgirii arterei Badea Cârțan pe primul tronson între bulevardul Tomis și strada Murelor, între Badea Cârțan și Tulcei, și a executării celor două subsoluri cu funcțiunea de parcare cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii funcțiunii rezidențiale
- \* echipamente tehnice aferente funcțiunii principale armonizate cu construcția principală astfel încât acestea să nu fie vizibile din circulațiile publice

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- \* se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- \* activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- \* construcții provizorii de orice natură
- \* depozitare en gros
- \* depozitarea pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice
- \* depozități de materiale refolosibile
- \* platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- \* lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- \* orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- \* Suprafața minimă a parcelelor construibile este de 2000 mp
- \* parcela este construibilă dacă are acces dintr-un drum public
- \* parcela să aibă cel puțin un front minim de 20m la o aleea de acces public

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE AMPLASAMENT**

- \* clădirea/clădirile vor fi retrase 6m din noul aliniament
- \* noul aliniament va fi considerat luând în calcul lărgirea amprizei strazii existente cu o bandă de circulație de 4m și un trotuar de 2,5m
- \* se pot realiza subsoluri la limita proprietății fără afectarea structurii tehnico-edilitare
- \* în spațiul dintre retragere și aliniament pot fi executate parcaje la sol și amenajări peisagistice

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minim 5m.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- \* sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția amplasării acestora la o distanță egală cu jumătatea clădirii celei mai înalte
- \* distanța poate fi redusă la jumătate doar în condițiile în care dacă pe fațadele respective nu sunt ferestre sau camere care necesită iluminare directă.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE**

Parcelele vor fi construibile doar dacă beneficiază de minim un acces auto de 5m direct dintr-un acces public

Se vor asigura accese pentru persoanele cu dizabilități

Se va asigura accesul pietonal obligatoriu separat de accesul de circulație

În zona echipamentelor publice va fi prevăzut un spațiu special pentru staționarea autovehiculelor necesare în așa fel încât nu va obstrucționa circulația publică

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Echipamentele publice vor avea asigurate locurile de parcare necesare conform normelor în vigoare în interiorul parcelei

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice pe trotuare, spații verzi sau pe piste de bicicliști

Se admit subsoluri cu funcțiuni de parcare/garare acolo unde studiile de specialitate permit acest lucru

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA**

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 20m la atic

Se admit subsoluri acolo unde de specialitate permit acest lucru

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare) pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Clădirile vor avea fațade pe toate laturile vizibile dintr-o circulație publică

Aspectul exterior al clădirii va fi realizat în culori neutre cu materiale de calitate superioară

Este interzisă folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea clădirilor

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate clădirile vor fi branșate la rețele edilitare publice  
Bransamentele pentru electricitate, telefonie vor fi realizate îngropat  
Se va asigura captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare  
Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice  
Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Se va asigura amenajarea unor spații plantate de minim 30% din suprafața totală a terenului  
Spațiile neconstruite și neocupate de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp  
Se va evita impermeabilizarea terenului necesar pentru alei și accese.  
Se vor putea realiza amenajări peisagistice prin plantarea de gard viu pentru delimitarea unor zone de acces etc.  
Parcajele la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se pot executa împrejmuiri din gard viu parțiale cu înălțimea maximă de 1.80-2m în socluri din beton tip jardinieră.

**ARTICOLUL 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE**

POT MAXIM = 50%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE**

CUT MAXIM = 2.5

**ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 – 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE CARACTERUL ZONEI****SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuințe colective in proprietate privata și locuințe sociale;
  - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
  - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje,
  - spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.
  - echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, cabinete medicale, farmacii, biblioteci de cartier si alte tipuri de noi echipamente publice.
- spații pentru administrare

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se admit urmatoarele functiuni cu conditi asa nu ocupe mai mult de 30 % din zona functionala in care sunt amplasate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si individuale;
- centre de informare;

- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;
- hoteluri, pensiuni si alte spatii de receptie;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir,
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

*NB 1: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;*

*NB 2: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii zonei.*

*NB3: se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;*

Se admite conversia locuințelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari / locatari, în următoarele condiții:

- cabinetele medicale, farmaciile vor avea un acces separat de cel al locatarilor,
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă, spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și în limitele unei raze de servire de 250m;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari / locatari;
- se admite realizarea unor garaje supraterane sau semi-îngropate cu condiția acoperirii acestora în terasă și organizarea teraselor ca loc de joacă pentru copii, ca spațiu înverzit și de odihnă sau ca loc cu amenajări sportive pentru tineret.

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

Se interzic următoarele categorii de activități:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de intretinere 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, cu excepția celor specificate la Art. 2;



**SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- 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 accesese asigurate din circulatiapublica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

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

- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi categoria III sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- 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 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat Hmaxim 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;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta de minim 5.0 metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- 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.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10.0 metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin

- 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 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat Hmaxim 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;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta de minim 5.0 metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- 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.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10.0 metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- 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 aviz comisie de circulatie;

- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 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 – HCL nr. 113/2017;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata si amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- 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 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- se va urmari 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;
- actiunile de reabilitare/renovare a fatadelor se vor aproba conform Legii 50/1991

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- 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.

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- 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 recomandă ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

#### **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

- 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 DTAC.

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = mp AC /mp teren \*100

POT maxim = 30%

**Art. 15. 1** - Terasetele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

##### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = mp ADC /mp teren

CUT maxim = 1.5

**Art. 16. 1** - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

#### **ZRL 4 -1 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (P+3 – 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE CARACTERUL ZONEI**

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. PUZ-ul are pentru aceasta zona existenta functional si constituita din punct de vedere urbanistic 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 infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea
  - 7) spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
  - 8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
  - 9) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.
  - 10) operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii;
  - 11) amplasarea unor pavilioane pentru work-shopuri inclusiv alimentatie publica pe terenurile libere cu o suprafata maxima de pana la 50mp si regim de inaltime parter.
  - 12) creerea unor spatii de relaxare pe acoperisurile tip terasa existente, numai cu acordul proprietarilor segmentului respectiv.

## **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte colective in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje,
- spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuri.
- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, cabinete medicale, farmacii, biblioteci de cartier si alte tipuri de noi echipamente publice.
- spatii pentru administrare

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se admit urmatoarele functiuni cu conditi asa nu ocupe mai mult de 30 % din zona functionala in care sunt amplasate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si individuale;
- centre de informare;
- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;
- hoteluri, pensiuni si alte spatii de receptie;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;

- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir,
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
- *odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice*

*NB 1: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii zonei.*

*NB2: se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;*

Se admite conversia locuintelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari / locatari, în următoarele condiții:

- cabinetele medicale, farmaciile vor avea un acces separat de cel al locatarilor,
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă, spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și în limitele unei raze de servire de 250m;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari / locatari;
- se admite realizarea unor garaje supraterane sau semi-îngropate cu condiția acoperirii acestora în terasă și organizarea teraselor ca loc de joacă pentru copii, ca spațiu înverzit și de odihnă sau ca loc cu amenajări sportive pentru tineret.

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

Se interzic următoarele categorii de activități:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale refofosibile și platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de intretinere 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 locuintelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, cu excepția celor specificate la Art. 2;

### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuintelor colective prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;
- se vor stabili limitele parcelelor aferente clădirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari;

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

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

- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi categoria III sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- 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 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H<sub>maxim</sub> 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;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta de minim 5.0 metri;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- 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.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10.0 metri;
- in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.0 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel. mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- 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 aviz comisia de circulatie;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 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 – HCL nr. 113/2017;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform HCL 113/2017; va fi incurajata si amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- 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 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- se va urmari 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;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba conform Legii 50/1991.

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- 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 retea de canalizare.



**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- 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 20% sa fie destinate folosintei in comun.

**ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

- 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 conform Legii 50/1991.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = mp AC /mp teren \*100  
POT maxim = 30%

**Art. 15. 1** - Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = mp ADC /mp teren  
CUT maxim = 1.5

**Art. 16. 1** - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

**NOTA:** IN VEDEREA EDIFICARII DE CONSTRUCTII NOI SE VA AVEA IN VEDERE FAPTUL CA: -CLADIRILE EXISTENTE MODIFICATE FARA A DETINE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE ISI PIERD DREPTUL DE FOLOSINTA ASUPRA TERENULUI.

**ZPL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**CARACTERUL ZONEI**

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective, cu caracter de reglementare, partiale avand urmatoarele obiective:

1. ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar delux, inclusiv a crearii unor spatii de relaxare pe acoperisurile tip terasa existente, numai cu acordul proprietarilor segmentului respectiv.
2. clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
3. eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
4. refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
5. extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
6. ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
7. diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
8. introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
9. Amplasarea unor pavilioane pentru work-shopuri inclusiv alimentatie publica pe terenurile libere cu o suprafata maxima de pana la 50mp si regim de inaltime parter.

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte colective in proprietate privata de standard mediu si ridicat;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje,
- spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri.
- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, lacase de cult, dispensare urbane si dispensare policlinice, cabinete medicale, farmacii, biblioteci de cartier si alte tipuri de noi echipamente publice.
- spatii pentru administrare

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se admit urmatoarele functiuni cu conditi asa nu ocupe mai mult de 30 % din zona functionala in care sunt amplasate:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si individuale;
- centre de informare;
- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;

- hoteluri, pensiuni si alte spatii de receptie;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir,
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
- odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice

*NB 1: odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii zonei.*

*NB2: se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;*

Se admite conversia locuintelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari / locatari, în următoarele condiții:

- cabinetele medicale, farmaciile vor avea un acces separat de cel al locatarilor,
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă,
- spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și în limitele unei raze de servire de 250m;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari / locatari;
- se admite realizarea unor garaje supraterane sau semi-îngropate cu condiția acoperirii acestora în terasă și organizarea teraselor ca loc de joacă pentru copii, ca spațiu înverzit și de odihnă sau ca loc cu amenajări sportive pentru tineret.
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

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

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de precollectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strazile de categoria III si 10.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de 50.0 m; fronturile mai lungi de 30.0 metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 10.0 metri.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- 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 aviz comisia de circulatie; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 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 – HCL 113/2017;

- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform HCL 113/2017; va fi incurajata amănjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H maxim = 33.0 m
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- 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;
- terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba conform Legii 50/1991.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- 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 retea de canalizare.

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 20% sa fie destinate folosintei in comun.

#### **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

- 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 conform Legii 50/1991.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT = mp AC /mp teren \*100

- POT maxim = 25%

**ARTICOLUL 15. 1** - Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT = mp ADC /mp teren

- CUT maxim = 2.5

**ARTICOLUL 16. 1** - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.

**ARTICOLUL 16. 2** – In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim 0.5 in baza unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

**ZRF 1- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;
- activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;

La celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise toate functiunile care nu sunt compatibile cu functiunea de cult religios.

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

parcela este construabila numai daca are acces carosabil si pietonal direct dintr-o artera publica de circulatie;

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0 metri de la aliniament;

Lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare acestora vor respecta regulamentul din Zonele de reglementare adiacente.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;

Clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;

Lăcășuri de cult, altele decăt cele ortodoxe ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de minim **5.0** metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alăpească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim **5.0** metri.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță de minim **6.0** metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil și pietonal direct dintr-o circulație publică.

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice;

La amplasarea de noi clădiri de cult se va urmări asigurarea de spații de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii și evenimente religioase, astfel încât să nu fie stănjănită circulația în zona adiacentă.

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula că înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

Aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse.

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

**ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Conform normelor în vigoare spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori,

Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.

**ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI**

Clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.50** metri având înălțimea totală de maxim **2.20** m și minim **1.80** m; poate fi dublat de un gard viu;

Pe limitele laterale si posteroare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m. si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

(POT = mp AC /mp teren \* 100)

POT -30%

conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

(CUT = mp ADC /mp teren)

CUT - 1

conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

#### **ZRP - ZONA PARCAJELOR SUBTERANE SI SPATII DE RECREERE**

##### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

\* Zona parcajelor subterane publice pe terenurile proprietatea privată a UAT Constanța creeând la nivelul parterului noi spații verzi și spații de recreere și petrecere a timpului liber

\*Se propun subsoluri și demisoluri cu funcțiunea exclusivă de parcare subterane/supraterane, în funcție de studiile de specialitate (studiu geotehnic)

\*Mobilier urban, loisir, amenajări pentru joc și odihnă

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

\*Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul mașinilor de intervenție

\*Lărgirea primului tronson al străzii Badea Cârțan între Murelor si bd. Tomis cu încă o banda de circulație

\*Lărgirea străzii Murelor între Badea Cârțan și strada Tulcei, astfel încât accesul la parcare subterană propusă pentru fluidizarea traficului către parcajele propuse

\*Crearea de sensuri unice pentru fluidizarea traficului

\*Se urmărește îmbunătățirea calității vieții locuitorilor cartierului prin amenajarea de spații verzi și noi locuri de parcare.

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

Sunt interzise orice fel de construcții/amenajări altele decât cele descrise mai sus. Acces dintr-o circulație publică

##### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Minim 300 mp

Acces dintr-o circulație publică

##### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Nu este cazul deoarece la nivelul parterului se vor realiza doar mobilier urban aferent parcului/gradinii publice în parametrii urbanistici a zonei propuse.



**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu este cazul deoarece la nivelul parterului se vor realiza doar mobilier urban aferent parcului/gradinii publice în parametrii urbanistici a zonei propuse.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Nu este cazul deoarece la nivelul parterului se vor realiza doar mobilier urban aferent parcului/gradinii publice în parametrii urbanistici a zonei propuse.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

\*Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul mașinilor de intervenție

\*Se vor asigura accese de 3-5m dintr-o aleea de circulație publică în subsolurile cu funcțiunea de parcare cu pante care să permită o vizibilitate pentru ieșirea în siguranță a mașinilor în circulația publică

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Sunt interzise garajele/parcajele/staționările în afara locurilor special amenajate

Se vor crea noi locuri de parcare/garare pentru biciclete

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA**

Vor fi amenajate doar construcții de mobilier urban, pergole, jardiniere, alei pietonale, alei ocazional carosabile cu înălțimea maxima de 4m la nivelul parterului și subsoluri pentru parcaje cu înălțime de 2.8m.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Vor fi armonizate cu funcțiunea parc, grădină publică din materiale preponderent naturale în culori neutre.

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Se pot amenaja brânșamente necesare întreținerii spațiilor verzi și a iluminatului public; sistem de irigații, panouri solare; brânșamente necesare pentru acestea.

Se pot realiza sisteme alternative pentru producerea de energie solară

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Suprafața spații verzi 30%

Se vor planta la fiecare 50mp de spațiul verde câte un arbore

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**Se vor realiza delimitări în zona acceselor auto cu garduri vii de tip arbusti ornamentali.**

**Se vor realiza pergole pentru acoperirea pantelor de acces în parcare.**

**ARTICOLUL 15 - Procentul maxim de ocupare.****POT MAXIM = 30%****ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE****CUT MAXIM = 0,3****ZRT 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE**

Se pastreaza reglementarile conform PUG

**ZRG 1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA**

Se pastreaza reglementarile conform PUG

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- Încadrare în zonă și PUG
- analiză circulației zonă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic

Piese scrise :

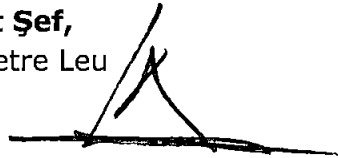
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 1942/08.06.2021 (valabil până la 07.06.2024)
- Aviz de oportunitate nr. 195034/27.12.2021
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Studiu de circulație
- Studiu funcțiuni existente și oportunitate introducere funcțiuni noi
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiu privind dotările de proximitate
- Studiu încadrare propunere în contextul urban existent
- Studiu volumetric
- Raportul informării și consultării publicului nr. 229590/27.11.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1796/98796/24.11.2022
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 12948799/25.10.2022
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 46.952-319.761.856/15.03.2024
- aviz Societatea de termoficare Constanța SRL nr. 19719/24.10.2022
- aviz Orange nr. 759/25.10.2022
- aviz RCS&RDS nr. 710/15.03.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 6941/03.02.2023
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 35107/28.12.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 11/Z/10.01.2023
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 25/13.03.2023.

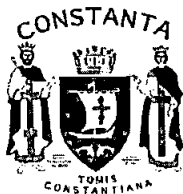
Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei, inițiator Roșu Ștefan.

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



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 5	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa <b>emitere aviz Arhitect șef</b>
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture and Design SRL – urb. Sebastian Guță

- **Dupa aprecierea mea, nu au fost indeplinite cerintele transmise elaboratorului de catre DU, cu deosebire cele boldate si subliniate (vezi mai jos).**
- **Nu este foarte clar cum s-au tratat/rezolvat cerintele rezultate din consultarea publica.**
- **Elaboratorul afirma ca toate autovehiculele locatarilor noului bloc ce se va realiza pe amplasamentul spalatorieii auto vor fi parcate integral pe terenul acestuia dar nu se spune cum va impacta traficul generat de accesul la blocul respective asupra aleilor care sunt deja subdimensionate atat pentru circulatia de acces cat si pentru parcare.**

<b>Către</b>	<b>ROȘU ȘTEFAN</b>
<b>Adresă</b>	Constanța, str. Dorobanților nr. 15
<b>Referitor</b>	Solicitare avizare PUZ

Prin prezenta vă transmitem punctul de vedere exprimat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului întrunită în baza HCL nr. 106/23.04.2021, în ședința din data de 21.09.2023, urmare a analizării documentației de urbanism PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei, inițiată conform certificatului de urbanism nr. 1942/08.06.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 07.06.2023) și a avizului de oportunitate nr. 195034/27.12.2021, înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 82107/25.04.2023, completată sub nr. 90308/08.05.2023, nr. 139723/21.07.2023 și nr. 166350/30.08.2023, supunându-vă atenției 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. Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la adresa de mail [simina.staiculescu@primaria-constanta.ro](mailto:simina.staiculescu@primaria-constanta.ro);
- Ulterior finalizării procedurii de informare și consultare a publicului, **la proxima sedință a Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, se vor prezenta atât concluziile demersului consultării populației, cât și soluțiile de organizare funcțională și spațială care să cuprindă:**
  - operațiunile de restructurare urbană a zonei de studiu;
  - studiile de fundamentare revizuite în conformitate cu prevederile art. 20 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:

*(1) Fundamentarea propunerilor din cadrul documentațiilor se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază.*

*(2) Studiile de fundamentare trebuie să prezinte concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea.*

*(4) Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel:*

- a) delimitarea obiectivului studiat;*
- b) analiza critică a situației existente;*
- c) evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;*
- d) propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;*
- e) prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare.*

*(5) Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare / diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.*

*(6) Elaboratorul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism are obligația de a corela toate concluziile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă a unităților administrativ-teritoriale.*

- memoriul și regulamentul local de urbanism revizuit cu informații și reglementări urbanistice care privesc toată zona de studiu;
- piesele desenate corelate și completate după cum urmează:
  - se va prezenta planșa de analiză a situației existente,
  - planșa de reglementări urbanistice nu are legenda corelată cu reprezentarea grafică din planșă, iar zonele de reglementare prevăzute nu sunt corelate cu partea scrisă - regulamentul local de urbanism,

- planșa privind proprietatea terenurilor nu este întocmită pe suportul planșei de reglementări urbanistice și nu sunt reprezentate suprafețele de teren propuse pentru schimbarea situației juridice necesare fluidizării traficului și rezolvării tramei stradale în interiorul zonei de studiu, așa cum este precizat la pct. 5 în Planul de acțiune prezentat.
- o se vor prezenta studiile solicitate prin avizul de oportunitate care nu au fost incluse în documentația depusă ori nu sunt structurate conform prevederilor legale mai sus amintite:
  - studiul de fundamentare privind funcțiunile existente cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi (cel prezentat este neconform);
  - studierea posibilității de restructurare urbană a zonei pe baza unei analize a parcelarului și a regimului juridic existent (nu a fost prezentat);
  - programul de reabilitarea imobilelor de locuit existente conform prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța (nu au fost incluse în RLU direcțiile și modalitățile de transpunere în practică a prevederilor ghidului);

Totodată, reiterăm cele menționate în adresăle noastre anterioare:

- **Documentația prezentată nu corespunde standardelor de prezentare ale unui PUZ final (pare alcătuit din piese disparate, necorelate),**
- Se vor prezenta justificări privind utilizările admise și regimul de înălțime propus pe parcelele proprietate privată,
- **Se va analiza și se vor formula propuneri de intervenție pe terenurile ce aparțin municipiului în vederea asigurării necesarului de spații publice, trasee pietonale, accesuri auto corect dimensionate, spații verzi, locuri de joacă, etc.**

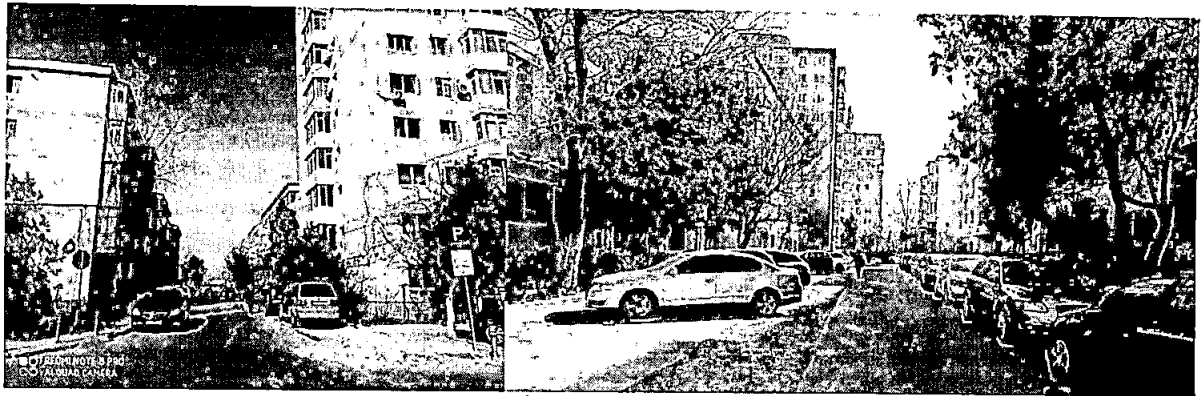
**Documentația se va completa** cu dovada prelungirii certificatului de urbanism nr. 1942/08.06.2021 după data de 07.06.2023, precum și cu:

- avizul emis de Distrigaz sud rețele cu valabilitate prelungită după data de 18.10.2023,
- avizul emis de RCD&RDS cu valabilitate prelungită după data de 30.10.2023

**Completările vor fi prezentate atât în format de hârtie (un exemplar), cât și în format electronic, pe CD.**

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

**Inspector,**  
 Cristina Stamat



La amplasamentul blocului propus pe terenul spalatorii auto, se poate accede doar:

- Prin aleea care se desprinde din str. Tulcei (vezi mai sus), care este blocata de parcje pe ambele parti, motiv pentru care este foarte dificil, la orele de varf, sa se circule pe doua sensuri;

- Printr-o alee foarte scurta care se desprinde din str Murelor (vezi mai jos), care se infunda in tr-o parcare mica din fata spalatorii. La fel, aleea este folosita si pentru parcare si este imposibil de circulat pe doua sensuri.

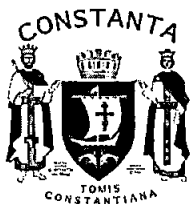


	Criteriu evaluare	DA/NU	Observatii
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		

5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Ionică Bucur**





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture and Design SRL – urb. Sebastian Guță

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	NU	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	NU	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	NU	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	NU	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	NU	

Arh. Irina Panait



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture and Design SRL – urb. Sebastian Guță

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		Se recomandă completarea regulamentului pentru toate zonele de reglementare
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		Se recomandă rezolvarea accesurilor spre lotul studiat.
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Andrei Leonte



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture and Design SRL – urb. Sebastian Guță

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	X	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	X	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	X	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	X	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	X	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	X	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	X	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	X	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	X	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	X	

Arh. Enghin Ismail



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV:** Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de Bd. Tomis, Str. Badea Cârțan, Al. Murelor, Str. Tulcei".

**INIȚIATOR:** Roșu Ștefan

**1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul**

### **Etapa pregătitoare**

În data de 29.11.2022 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de Bd. Tomis, Str. Badea Cârțan, Al. Murelor, Str. Tulcei", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 252252/29.11.2022, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (29.11.2022-04.12.2022), conform solicitării nr. 252258/29.11.2022.

### **Etapa de elaborare a propunerilor**

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 194354/09.10.2023, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 194360/09.10.2023 pentru o perioadă de 25 zile (09.10.2023-02.11.2023).



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



**a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

**b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații**

Au fost emise 32 notificări către proprietarii din zona de studiu, persoane fizice, juridice/ asociații de proprietari.

**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 191708/04.10.2023, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T80479/05.10.2023 și a datelor de identificare furnizate de Biroul Sprijin, Îndrumare și Control Asociații de Proprietari, transmise prin adresa R192350/05.10.2023.

**d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;**

La dezbateră publică programată în data de 27.10.2023, interval orar 12<sup>00</sup>-13<sup>00</sup>, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; 2 reprezentanți elaborator SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, inițiatorul PUZ, 127 proprietari din zona de studiu, conform Procesului verbal de ședință nr. 208356/27.10.2023.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



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

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
259146/10.12.2022 (identică cu 251968/28.11.2022) formulată de Fugaru Alin, la stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ	Se transmite dezacordul față de construirea unui nou imobil într-o zonă deja foarte aglomerată, lipsită de parcări, spații verzi și locuri de joacă; -echipamentele E-Distribuție Dobrogea S.A., existente în zonă, prezintă un pericol pentru populație.
253291/30.11.2022 formulată de Dumitru Vlăescu, la stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ	Se transmit observații și propuneri pentru zona de studiu: -accesul din Bd. Tomis nu prezintă circulații pietonale, iar circulațiile auto se realizează necorespunzător; -principala cale de acces auto și pietonal – zona cuprinsă între bl. TL1 și bl. 1C este subdimensionată și nu poate prelua un trafic majorat; -accesul dinspre str. Murelor pe lângă bl. TM1 și bl. TM1B este necorespunzător, realizat prin 2 parcări, iar pietonii nu au pe unde să circule; -toată zona perimetrală aferentă terenului cu nr. cadastral 202588 este transformată în circulații auto necorespunzătoare și parcaje fără circulații pietonale; -pe terenul cu nr. cadastral 202588 nu sunt prevăzute locuri de joacă, amenajări sportive, spațiile verzi sunt insuficiente; -se consideră că POT=48.5% și CUT=3.3 sunt



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



	foarte mari, zona fiind deja suprasaturată, delimitată de blocuri pe 3 laturi; -trama stradală care converge către proprietatea cu nr. cadastral 202588, nu a fost reconfigurată să suporte circulații de mare tonaj pentru perioada lucrărilor de construire a noului imobil (raze de curbură, fundații rutiere, parcaje auto, zone pietonale).
264600/19.12.2022,S7548/06.12.2022 formulate la stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ; 205417/24.10.2023,209411/30.10.2023 formulate de Parohia "Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie"	Se solicită includerea imobilului în suprafața de 711 mp situat in bd. Tomis nr. 301, CF 208357 pe care se află construcțiile bisericii, altarului de vară și a casei mortuare, în noul PUZ; -includerea funcțiunilor clădirilor respective în reglementările PUZ; -reglementarea dreptului de administrare/ folosință/concesionare asupra terenului din bd. Tomis nr. 301; -sesizarea nr. 209411/30.10.2023 este însoțită de semnăturile a 276 petenți; (locuitori din zona de studiu, susținători și enoriași ai Bisericii "Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie"); -sesizarea nr. 264600/19.12.2022 este însoțită de tabel cu semnăturile a 10 petenți (enoriași ai Bisericii "Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie" și locuitori din zona de studiu)
196869/11.10.2023 formulată de Ganea Alexandru	Transmite dezacordul față de construirea unui bloc P+8, într-o zonă cu blocuri P+4.
-107 sesizări având conținut identic, formulate de susținători și enoriași ai Parohiei Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie.	Se solicită includerea bisericii în zona de studiu a PUZ propus.
208282/27.10.2023 formulată de Confort Urban SRL	-Confort Urban SRL nu are prins în Programul de lucrări și reparații pe anul 2023 sau în



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



	<p>Programul de investiții pe anul 2023 zona delimitată de Bd. Tomis, Str. Tulcei, Aleea Murelor și Str. Badea Cârțan;</p> <p>-Proiectul PUZ studiat se va realiza cu respectarea HCLM nr. 189/2017 privind Normele pentru proiectele tehnico-edilitare care se execută pe domeniul public și/sau privat al Municipiului Constanța și OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice. Totodată se va lua în considerare proiectul "Îmbunătățirea mediului urban în zona Tomis Nord – Henri Coandă", inițiat de Primăria Municipiului Constanța.</p>
<p>211026/31.10.2023 formulată de Dincă Leonid, proprietar în zona de studiu</p>	<p>Se transmite dezacordul față de propunerile PUZ, fiind vizate următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-în documentația PUZ sunt inadvertențe, drumurile și aleile de circulație, nu corespund cu realitatea din teren;</li> <li>-sunt prezentate date eronate privind lățimea străzilor existente și propuse;</li> <li>-sunt propuse distrugerii de spații verzi și tăieri de arbori lângă blocurile existente, TL1C și TL2;</li> <li>-regimul de înălțime al noului imobil (10 nivele, respectiv 40 metri), nu se încadrează cu regimul de înălțime P+4 al blocurilor de care este înconjurat, aducând disconfort în privința însoririi; nu s-a prezentat studiul de însorire privind afectarea locuințelor din blocul TL1 sc. B;</li> <li>-noua construcție va duce la supraaglomerarea circulației în zonă, pe fondul lipsei locurilor de parcare;</li> </ul>





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



	-indicatorii urbanistici propusi prin PUZ (POT=50%, CUT=3.80), sunt foarte mari.
-211071/01.11.2023 formulată de Asociația de proprietari 260 -211935/02.11.2023 formulată de Adrian Ciocîrlie pentru Asociația de proprietari TL1/TL2 -212125/02.11.2023 formulată de proprietari din bl.TL1, sc. A și TL2 sc. E	Se transmit următoarele obiecțiuni: -modificarea indicatorilor urbanistici și creșterea regimul de înălțime într-o zona cu construcții preponderent P+4, vor strica aspectul arhitectural al zonei; -noile construcții vor genera lucrări de mare amploare, care vor aduce disconfort locuitorilor din zonă, prin aglomerarea traficului auto și pietonal și prin anularea a multiple locuri de parcare ale riveranilor; -noile construcții și funcționalități propuse vor genera un consum suplimentar pentru utilități, în special apă, fără a se menționa lucrări de mărire gabaritică a rețelelor existente ci doar devieri sau relocări de rețele utilitare; -În zona ZR1 se propun construcții pentru echipare tehnică – eventual piscină descoperită, ce va aduce disconfort într-o zonă înconjurată de blocuri de locuințe; - amenajarea/ convertirea zonei amenajată în prezent ca parcare auto, ce deservește locatarii din zonă, în parcare/ garare pentru birouri profesioni libere, va restricționa și mai mult accesul locuitorilor la spațiu pentru parcări; -utilizările interzise stabilite în proiectul PUZ vor duce la relocarea/ închiderea activității agenților economici din zonă; -contradicția între propunerea funcțiilor comerciale de tipul restaurant, bar, club și protejarea funcției rezidențiale;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



	-în susținerea sesizării nr. 211935/02.11.2023, se anexează tabelul cu semnăturile locatarilor din bl. TL1, sc. B; - sesizarea nr. 212125/02.11.2023 este însoțită de tabelul cu semnăturile proprietarilor din bl.TL1, sc. A și TL2 sc. E.
212039/02.11.2023 formulată de Cuget Liber SA	-solicitarea corectării proiectului PUZ, prin introducerea în documentația PUZ a chioșcului deținut de Cuget Liber, situat în Bd. Tomis/ Str. Tulcei, în suprafața concesionată de 17 mp, care nu a fost inclus în proiectul actual, prezentat în cadrul dezbaterii publice.
212153/02.11.2023 formulată de Asociația de proprietari "Concordia"	În plus față de obiecțiunile menționate de celelate asociații de proprietari: -existența în trecut a unor studii conform cărora solul nu ar permite ridicarea unor construcții mai mari de P+4; -viitoarele lucrări vor duce la imposibilitatea folosirii locurilor de parcare plătite de locuitorii din zonă, situație existentă și în prezent când din cauza lucrărilor de înlocuire a conductelor nu se pot folosi de 4 luni locuri de parcare plătite pentru întreg anul; -locuitorii nu sunt împotriva unei investiții pe parcela privată a Pieței Roșu, cu condiția ca ieșirea utilajelor de mare tonaj ce vor fi folosite în șantier să se facă pe parcela privată și nu pe alea dinspre blocurile 1C și TL1.
213393/02.11.2023 formulată de OMV Petrom	-se solicită clarificări privind reglementarea urbanistică existentă și propusă pentru terenul din bd. Tomis, nr. 303, unde este amplasată Stația de carburanți Petrom 26 Constanța;
213398/02.11.2023 formulată de	Se transmite opoziția față de propunerile PUZ,



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



Asociația Verde Urban	<p>fiind vizate următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-schimbarea zonei de reglementare ZRA3 în zonă de locuințe colective cu regim de înălțime de P+10 se va face în detrimentul a mii de locuitori ai zonei;</li> <li>-accesul în zona studiată se face în realitate printr-o alee foarte îngustă, printre blocuri, fapt ce va genera congestionarea traficului în zonă și poluare;</li> <li>- indicatorii propuși mult mai mari (CUT=3.8, POT=50%) comparativ cu indicatorii zonei de reglementare învecinată unde sunt blocuri P+8-10E.</li> </ul>
-----------------------	--

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.

**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mailuri către SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL – urb. Sebastian Guță, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL – urb. Sebastian Guță, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri/ adrese.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- Terenul care generează documentația este teren privat, iar în zona există imobile de locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+4 – P+10; zona de studiu a documentației este recomandată pentru reconversie la zone de locuire și funcțiuni complementare, care rezolvă disfuncțiunile zonei;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



- Volumetria propunerii este în trepte, fiind vorba despre un singur imobil, soluție stabilită pentru respectarea prevederilor legale cu privire la reglementările sanitare în vigoare;
- Procentul maxim de ocupare a fost determinat prin crearea unei propuneri de mobilare și prin studiul de însorire. Dezvoltarea în retragere și poziționarea pe lot permit atingerea acestui procent;
- Cea mai importantă propunere de reconversie este cea a zonei de garaje și construcții de tip parter, reducerea suprafețelor betonate și introducerea zonelor verzi amenajate, care în momentul de față, cu excepția zonelor de locuire colectivă, sunt aproape inexistente;
- În cadrul fiecărei zone funcționale propuse prin documentație se prevede un procent minim de spațiu verde; procentul minim de spațiu verde propus este de 30%, din care 20% la nivelul solului pe suport permeabil și 10% la nivelul etajelor construite; în aceste procente nu intră parcările la sol înierbate;
- Construcția propusă are înglobate parțial, la parter funcțiuni comerciale și de utilitate publică, locurile de parcare necesare se vor realiza în teritoriul proprietății; se propun și noi locuri de parcare în afara terenului inițiatorului, acestea urmând a fi realizate de către autoritatea publică;
- Căile de acces nu vor fi retrasate ci reconfigurate ca gabarit în favoarea pietonilor, fără a diminua funcționalitatea pentru traficul auto; se vor rezolva problemele pe care le prezintă zona în privința locurilor de parcare;
- Propunerea de mobilare a fost făcută și studiată în corelație cu studiul de însorire și cu respectarea retragerilor față de construcțiile existente, cu respectarea normelor în vigoare și fără a limita posibilitatea de dezvoltare a celorlate parcele învecinate propuse spre regenerare urbană;
- Pentru studierea modului de inserare a propunerii a fost elaborat un studiu de circulație cu situația actuală și impactul asupra circulației prin inserarea propunerii;
- În această fază s-a elaborat studiul geotehnic preliminar, pe parcela care generează PUZ, nefiind evidențiate probleme geotehnice care să nu aibă soluție tehnică. La faza de avizare DATC, se va face un nou studiu geotehnic și determinarea soluțiilor de fundare;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 233562/04.12.2023



- Se preiau în documentația PUZ observațiile primite și se include în RLU, ca funcțiune complementară pentru ZRL5, funcțiunea de punct de difuzare a presei (chioșc de presă), conform solicitării făcute;
- În RLU aferent PUZ, la funcțiunea admisă pentru ZRT1 – subzona transporturi rutiere este prevăzută stația de carburanți, conform solicitărilor de clarificare transmise;
- Sunt preluate în documentația PUZ recomandările transmise de S.C. CONFORT URBAN SRL;
- Se preiau în documentația PUZ și se reinclud în RLU și planșa de reglementări, ca funcțiune complementară pentru ZRL5 funcțiunea de lăcașuri de cult, conform solicitărilor transmise de public.

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul plan ului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**  
Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dan Petre Leu', written over a horizontal line.

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
insp. Simina-Stăiculescu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Simina-Stăiculescu', written over a horizontal line.



### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – documentație revizuită - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture & Design SRL - Marcela Amet

Desi, fata de documentatia prezentata la sedinta anterioara, lucrurile par mai clare, nu este totusi suficient.

Sunt necesare detalii de solutii privind:

- Destinatiile terenurilor din zona de studiu care nu sunt in proprietatea investitorului care este focusat pe investitia pe care o doreste pe terenul sau. La stabilirea destinatiilor trebuie retinute doar pe acelea care nu duc la conflicte de utilizare a terenului, numai asa putand fi inlaturat haosul urbanistic actual;
- In situatia in care se va decide (in instanta) ca locasul de cult realizat fara autorizatie trebuie desfiintat, trebuie analizata nevoia unei astfel de constructii in zona (consultarea publica va contribui la identificarea unei astfel de nevoi). Daca va fi solicitata de locuitori, atunci poate va trebui analizata oportunitatea rezervarii unui amplasament in zona care se armonizeze in mod organic viitorului ansamblu (vezi exemplul Biserica Alba de pe bdul Tomis, intre Ion Ratiu si Lapusneanu);
- Circulatiile interioare ansamblului;
- Accesul din arterele de circulatie perimetrala zonei la activitatile existente si viitoare din zona studziata, inclusiv pentru cladirea etajata de parcaje;
- Distributia traficului generat de activitatile care se mentin precum si de cele nou propuse. De interes major este descarcarea traficului in intersecțiile din zona – asigurarea capacitatii acestora;
- Asigurarea celorlalte facilitati necesare pentru confortul locuirii – spatii verzi, locuri de joaca, depozitarea temporata a deseurilor menajere pana la evacuarea lor;
- Asigurarea premizelor pentru o estetica urbana atractiva prin amplasarea cladirilor – distantele intre acestea si fata de celelalte elemente ale ansamblului, insorire. s.a. asemenea.

Avand in vedere cele de mai sus, ramane la decizia DU organizarea activitatii de consultare a publicului dupa care se va reveni cu solutii de organizare functionala si spatia care tin cont de punctele de vedere exprimate de membrii CTUAT precum si de cerintele locuitorilor.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		

2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – documentație revizuită - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture & Design SRL - Marcela Amet

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU	Structura edificabilului nu a fost prezentata in sensul justificarii propunerii
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	NU	Nu s-au prezentat propuneri in sensul rezolvarii accesurilor propuse
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	NU	Recomand retragerea fata de limitele laterale si limita posterioara – de ½ din inltimea maxima
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	NU	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrearea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – documentație revizuită - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture & Design SRL - Marcela Amet

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		<i>Revedere</i>

Arh. Radu Cornescu





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – documentație revizuită - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture & Design SRL - Marcela Amet

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait

Mențin punct de vedere enunțat anterior.



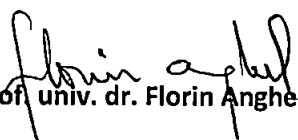
ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – documentație revizuită - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture & Design SRL - Marcela Amet

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

  
Prof. univ. dr. Florin Anghel

Nu am observat.



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism;  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – documentație revizuită - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	Project Team Architecture & Design SRL - Marcela Amet

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	urb. Sebastian Guță

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Recomand revenire cu un proiect care să studieze și să propună operațiuni de restructurare urbană a zonei de studiu.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		Studiile de fundamentare necesită ordonare și revizuire (unele nu au parte scrisă, concluzii, cartușe).
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		Memoriul și regulamentul vizează strict amplasamentul generator - este necesară completarea cu informații care privesc toată zona de studiu. Piesele desenate necesită corelare și completare (planșa de analiză a situației existente și disfuncționalități lipsește, planșa de reglementări urbanistice nu are legenda corelată cu planul iar zonele de reglementare prevăzute nu sunt corelate cu partea scrisă, planșa privind proprietatea terenurilor nu este întocmită pe suportul planșei de reglementări urbanistice.
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		Documentația prezentată nu corespunde standardelor de prezentare ale unui PUZ final (pare din bucați, necorelate).

Urb. Simona Șocarici



### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 7	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	urb. Sebastian Guță

Recomand revenirea cu justificarea oportunitatii pentru UAT de a rezolva prin acest PUZ ale unor nevoi ale comunitatii si ale administratiei publice locale, altfel va fi un PUZ facut doar pentru ca sa fie posibila investitia intentionata de dezvoltator, delimitarea zonei de studio fiind formala.

Se vor prezenta si justificari pentru oportunitatea categoriei functionale propusa pe parcela care genereaza PUZ.

Nu recomand cresterea densitatii constructiilor in imediata vecinatate a blocurilor sup e prontul de la str. Badea Cartan.

Recomand a se valorifica sansa de a avea in zona terenuri in proprietatea UAT.

Recomand a se relocaliza activitatea ENEL din zona, PUZ-ul fiind o buna oportunitate pentru discutii si negocieri in acest sens.

La fazele urmatoare se va analiza accesibilitatea in zona de studiu si se vor identifica solutii pentru imbunatatire.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

**PUNCT DE VEDERE**

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	urb. Sebastian Guță

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	—	Revenire
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

**PUNCT DE VEDERE**

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	urb. Sebastian Guță

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	RLU nu este corelat cu planșa de reglementări
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU	Este necesară
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	NU	Restrukturarea completă a zonei de studiu
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	NU	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	Lipsește spațiu public,
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	NU	trasee personale,
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	NU	accesorii auto corect dimensionate, parc,
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	NU	loc de joacă etc.
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	NU	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	NU	

REVENIRE

Arh. Irina Panait



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	urb. Sebastian Guță

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

*Ludovic*  
Bideica de lașă stăpână PECO să digne (din propuneri) în la-șp  
de se pune în macti notomemo de desfrntare) în la-șp  
de marcat circulațiile interioare existente și propuse de notomemo  
de notant funcțiunile propuse pe terenul PUC. 7  
de calcaat pot, ut existent de zero, și propuneri  
cu limite maxime.



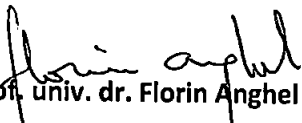
ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor și str. Tulcei – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Roșu Ștefan
Elaborator	urb. Sebastian Guță

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

  
Prof. univ. dr. Florin Anghel

A treia să existe un proiect cu măsuri propuse, care să  
aibă în vedere și oportunitățile pentru municipalitate.

Nr. PROIECT URBANISM: 7/2022

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**REGENERARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PRIN  
MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN ZONA  
DELIMITATA DE B-DUL TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR  
SI STRADA BADEA CARTAN, GENERAT DE IMOBILUL DIN  
STRADA TULCEI NR. 2**

ZONA PUZ DELIMITATA DE:

**BULEVARDUL TOMIS, STRADA BADEA CARTAN, ALEEA MURELOR SI STRADA  
TULCEI**

**MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDET CONSTANTA**

**PROIECTANT URBANISM:  
S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL**

**Sef proiect:  
Urb. SEBASTIAN GUTA**

FAZA DE PROIECTARE:

**MEMORIU\_PRIMA\_VERSIUNE\_A\_PLANULUI**

DATA:

Decembrie 2022

## **BORDEROU:**

### **A. PIESE SCRISE:**

#### **1. MEMORIU DE PREZENTARE**

##### ***Foie de capat***

##### ***Cuprins***

##### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare
- 1.4. Obiective

##### **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate si in documentatiile de urbanism aprobate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Cai de comunicatie si circulatie in zona
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### **4. Concluzii, masuri in continuare**

#### **2. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin prezentul PUZ, conform art 18 din ordinul 233/2016**

#### **3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

##### ***Foie de capat***

##### **I. Dispozitii generale**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare teritoriala a planului

##### **II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenului**

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

### **III. Zonificare functionala**

### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor functionale**

#### *Sectiunea I: Utilizarea functionala*

Articolul 1\_Utilizari admise

Articolul 2\_Utilizari admise cu conditionari

Articolul 3\_Utilizari interzise

#### *Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirii*

Articolul 4\_Caracteristici ale parcelelor

Articolul 5\_Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6\_Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7\_Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Articolul 8\_Circulatii si accese

Articolul 9\_Stationarea autovehiculelor

Articolul 10\_Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Articolul 11\_Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12\_Conditii de echipare edilitara

Articolul 13\_Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14\_Imprejmuiri

#### *Sectiunea III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului*

Articolul 15\_Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 15\_Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

## **B. PIESE DESENATE:**

- 0.1. - Incadrare in Teritoriu
- 0.2. - Incadrare in PUG
1. - Situatia existenta
2. - Reglementari urbanistice
3. - Reglementari edilitare
4. - Obiective de utilitate publica
5. - Mobilare urbanistica

## **C. ANEXE**

1. -Acte de proprietate ale terenului care a generat PUZ
2. -Certificat de Urbanism
3. - Aviz de oportunitate

## **MEMORIU DE URBANISM**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

- 1.1.1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – REGENERARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PRIN MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN ZONA DELIMITATA DE B-DUL TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR SI STRADA BADEA CARTAN, GENERAT DE IMOBILUL DIN STRADA TULCEI NR 2**
- 1.1.2. Initiator: ROSU STEFAN, ROSU MARIA, MARIN DUMITRU.
- 1.1.3. Proiectant urbanism: S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.
- 1.1.4. Coordonator Urbanism: Urb. Sebastian Guta
- 1.1.5. Nr proiect : 07/2022
- 1.1.6. Data elaborarii: Noiembrie 2022

#### **1.2 Obiectul lucrarii**

Prezenta documentatie serveste la analiza zonei situate in Municipiul Constanta, judetul Constanta, delimitata de Bulevardul Tomis, Strada Badea Cartan, Aleea Murelor si Strada Tulcei, avand ca scop regenerarea zonei si reconversia functionala in vederea realizarii a unor noi constructii de locuinte colective si functiuni complementare, generate de catre parcela identificata cu nr cadastral 202588 in suprafata de 4000 mp, in baza Certificatului de Urbanism nr. 1942 din 08.06.2021 si a avizului de oportunitate nr 195034 din 27.12.2021.

Prin avizul de oportunitate nr 195034 din 27.12.2021, s-a stabilit ca teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ a fost stabilit pe limitele cadastrale in raport cu zonele de reglementare stabilite prin PUG, corelat cu accesibilitatea la trama majora si cu propunerea de regenerare a zonei de locuinte colective din care face parte parcela care a generat documentatia si este delimitat de Bulevardul Tomis, Strada Badea Cartan, Aleea Murelor si Strada Tulcei.

#### **1.3. Surse documentare:**

- Comanda beneficiarului;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului vizat de OCPI;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanta si Regulamentul local deurbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 429/31.10.2018;
- - HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulatie la nivelul municipiuluiConstanta;



- **Ridicare topografica;**
- **Documentare la fata locului;**
- **Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism nr 1942 din 08.06.2021;**
- **Avizul de oportunitate nr 195034 din 27.12.2021;**
- **Studiu geotehnic;**
- **Legea 350/2001 actualizata.**

#### **1.4. Obiective**

Prezenta documentatie la nivel de **PUZ – REGENERARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PRIN MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN ZONA DELIMITATA DE B-DUL TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR SI STRADA BADEA CARTAN, GENERAT DE IMOBILUL DIN STRADA TULCEI NR 2** isi propune:

- stabilirea conditiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care sa asigure o corecta functionare a intregii zone, corelata atat cu functiunile existente cat si cu cele propuse;
- Regenerarea zonei prin reconversie functionala;
- Organizarea si dezvoltarea tramei stradale in interiorul zonei;
- actualizarea planurilor topografice si rezolvarea problemelor de statut juridic si a obiectivelor de utilitate publica si circulatia terenurilor;
- stabilirea imaginii configurativ-spatiale a propunerii in raport cu intreaga zona si cu viitoarele posibilitati de mobilare ale zonei.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei:**

Terenul ce face obiectul documentatiei de urbanism se afla in intravilanul municipiului Constanta, stabilit conform aviz MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Judetului Constanta, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificarile si actualizarile ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 si HCLM nr.196/07.04.2005.

Badea Cartan este un cartier in Constanta. In anii 1970, acest cartier servea drept groapa de gunoi a orasului Constanta, dar groapa de gunoi a fost desfiintata si au fost construite blocuri cu garsoniere si apartamente cu 2 sau chiar 3 camere.

In prezent, cartierul are ca axe principale Str. Badea Cartan, Str. Tulcei si Str. Stefanita - voda. In centrul cartierului se afla un platou, pe Str. Badea Cartan nr. 25, iar pe acest platou sunt construite Piata Badea Cartan, o farmacie, un bar si Clubul Pensionarilor. Tot pe Platoul Badea Cartan se afla, alaturi de Piata Badea Cartan, si Complexul Badea Cartan (cu autoservire), pe vremea lui Ceausescu.

Cartierul Badea Cartan dispune de prezenta unei scoli, Scoala generala nr. 36 Dimitrie Stiubei, preluata recent de Liceul Teoretic Decebal.

Transportul in zona Badea Cartan este asigurat de Regia Autonoma de Transport Constanta, prin linia de autobuz 44.

## **2.2. Incadrarea in localitate si in documentatii de urbanism aprobate**

Potrivit PUG Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiata face parte din intravilanul municipiului ZRA 3 - zona unitatilor de depozitare si conform PUD aprobat cu HCL 294/25.05.2005, zona spatii comerciale, spalatorie auto, terasa acoperita.

Zona studiata nu se incadreaza ca si monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument.

In teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se afla terenuri apartinand domeniului public al primariei municipiului Constanta, terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Zona studiata este parte dintr-o zona de locuinte colective, dar si cu activitati de productie, depozitare, servicii.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Clima municipiului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental cu influente marine, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinatatea Marii Negre si a lacului Siutghiol asigura umiditatea aerului si regleaza incalzirea acestuia.

Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar insemnate cantitativ. Volumul precipitatiilor anuale este cuprins intre 300 si 400 mm/an.

Vantul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara si un aport important de zapezi si temperaturi scazute iarna. Municipiul Constanta se afla in zona cu viteza maxima anuala, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenta, avand valbarea  $U_k = 29$  m/s, careia ii corespunde o presiune a vantului  $Q_k = 0,5$  kPa.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei nationale, de  $11,2^\circ\text{C}$ . Temperatura medie iarna este apropiata de  $0^\circ\text{C}$ , dar pozitiva, iar vara depaseste  $25^\circ\text{C}$ . Adancimea de inghet se situeaza la  $-0,90$  m.

Din punct de vedere seismic, Constanta se incadreaza in zona seismica cu  $a_g = 0,20$  g exprimata in termeni ai acceleratiei de varf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv in zona cu perioada de colt a spectrului de raspuns al zonei respective  $T_c = 0,7$  secunde.

In ceea ce priveste fondul vegetal din zona, vegetatia este fara valoare biologica si dendrologica.

## **2.4. Cai de comunicatie si circulatie in zona**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zona, respectiv din bd. Tomis si bd. Badea Cartan.

In interiorul zonei, are acces la drumurile importante prin trei puncte diferite. In zona exista parcuri de resedinta.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat de 4000mp(din masuratori)/3702,3mp(din acte), are categoria de folosinta Curti-constructii. In acest moment exista urmatoarele constructii edificate si inscrise in cartea funciara:

- C1- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1026 mp; S. construita desfasurata:1026 mp; Spatiu comercial si birouri - parter, in suprafata construita desfasurata=1026 mp.
- C2- desfasurata:12 mp; Anexa(W.C.) – parter,in suprafata construita desfasurata=12mp.
- C3- S. construita la sol:227 mp; S. construita desfasurata:227 mp; Atelier – parter,in suprafata construita desfasurata=227mp.
- C4- S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; Anexa(cabina poarta) – parter,in suprafata construita desfasurata=3mp.
- C5- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:160 mp; Spatiu comercial – parter,in suprafata construita desfasurata=160mp.
- C6- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:226 mp; S. construita desfasurata:226 mp; Spalatorie auto – parter,in suprafata construita desfasurata=226mp.
- C7- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:160 mp; Terasa betonata acoperita,in suprafata construita 160mp.

Intreaga zona de studiu este construita, existand un fond edificat, aflat in incompatibilitate intre functiunile de service si cele de locuire. Mare parte din constructii sunt detinute de persioane fizicee sau juridice, dar terenul este dat in folosinta, proprietarul acestuia fiind Municipiul Constanta.

## **2.6. Echipare edilitara**

Zona studiata dispune de retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electric si termica, gaze naturale si telefonie.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile legislatiei invigoare. Retelele noi sau extinderea retelelor existente precum si racordurile la acestea vor fi amplasate in subteran, in conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>^</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

## **2.7. Probleme de mediu:**

Pentru zona studiata nu exista istoric de fenomene dinamice active sau inundatii. In straturile superioare apa se poate acumula temporar, in urma precipitatiilor abundente, un drenaj corespunzator fiind recomandat in etapa de sistematizare a terenului.

Terenul care a generat prezenta documentatie are categoria de folosinta curti constructii.

Sub aspect ecologic, prin realizarea investitiei nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului si nici a apelor freatice, activitatea folosind tehnologiile de constructie si functionare moderne si omologate.

Zona studiata nu ridica probleme de mediu, fiind situata in afara arealelor protejate, iar lucrarile propuse, de reabilitare urbana, nu impun adoptarea unor masuri speciale de protectie amediului, ele constand in masurile obisnuite ce trebuie avute in vedere la autorizare:masuri deprotectie a mediului in ceea ce priveste protejarea impotriva poluarii, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spatii verzi, masuri de protectia muncii,parcaje, etc.

Teritoriul studiat prin PUZ si zonele invecinate sunt caracterizate de existenta unor functiuni delocuire colectiva si a unor zone de productie,depozitare,servicii,care se incomodeaza reciproc,nefiind compatibile.

### **2.8. Optiuni ale populatiei:**

Beneficiarul documentatiei a solicitat intocmirea prezentei documentatii in vederea realizarii unui nou complex de locuinte colective. Prin documentatia PUZ se vor stabili conditiilor necesare pentru eliberarea autorizatiilor de construire pentru viitoarele amenajari si constructii ce urmeaza a se amplasa pe zona studiata. Se dorestereconversia functionala a loturilor din zona de studiu.

In scopul supunerii spre analiza a documentatiei sunt in curs de realizarea a procedurile de informarea si consultarea publicului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **Facilitati ale amplasamentului:**

- Propunerile din tema de proiectare se incadreaza in politicile de regenerare urbana a Municipiului Constanta;
- Functiunile propuse spre desfiintare diminueaza disconfortul creat zonei;
- Prin propunere se reglementeaza accesibilitate din punct de vedere al circulatiei carosabile si a celei pietonale;
- prin sistematizarea functionala si prin asigurarea dotarilor specifice locuirii propuse se va asigura un nivel ridicat al calitatii cadrului construit;

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Stabilirea Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiata se face in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism si prevederile Codului Civil; acestea dicteaza, in functie de activitatile propuse, parcelele minime construibile, retragerile minime ale constructiilor, indicatorii urbanisticii (POT, CUT, RMH).

In vederea asigurarii coeziunii teritoriale si unei dezvoltari spatiale echilibrate, prezentadocumentatie de urbanism preia, detaliaza si modifica prevederile documentatiilor de urbanismaflata in vigoare.

Potrivit PUG Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999, terenul care a generat PUZ face parte din intravilanul municipiului **ZRA 3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE**:

### **ZRA3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE**

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

#### Utilizari admise:

- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

#### Utilizari admise cu conditionari:

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:  
- activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;  
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

#### Utilizari interzise:

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:  
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;  
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;  
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;  
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

#### Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: - inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; - inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; - inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m; - inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; - in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- conform PUZ, dar nu peste 50%  
- CUT maxim = 10.0 mc/mp teren

In zona analizata PUG Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999, mai prevede urmatoarele zone functionale:

**ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 – 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE:**

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:
  - o dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - o cresele si gradinitile 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.
  - o 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 250.0 metri;
  - o se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului - portarului angajat permanent.
  - o se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
  - o 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.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari- maxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- 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 4.0 metri;

- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela, daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.
- - POT maxim = 30%
- - CUT maxim = 1.5

### **ZRL5- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

#### Utilizari admise:

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita),
- constructii pentru echiparea tehnica,
- imprejmui.

#### Utilizari admise cu conditionari:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului -portarului angajat permanent.

#### Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv - maxim = 33.0 m
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela;
- daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau

in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- POT maxim = 25%
- CUT maxim = 2.5

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, se estimeaza ca este nevoie de functiunile propuse. Din punct de vedere social, se estimeaza ca zona va deveni mai atractiva prin diversificarea functionala. Din punct de vedere economic se estimeaza o crestere a taxelor la bugetele locale:

Reglementarile propuse prin prezenta documentatie de urbanism se inscriu in prevederile art.32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, ele detaliaza reglementarile aprobate prin PUG.

Functiunile propuse sunt compatibile cu functiunea predominanta a zonei si respecta principalele obiective ale activitatii de urbanism:

- imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii;
- utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adecvate; extinderea controlata a zonelor construite
- asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat.

Documentatia cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rationala a cadrului natural si reglementari privind terenul ce urmeaza a fi construit si amenajat.

Un rol important este jucat de spatiile verzi amenajate a caror suprafata nu va fi mai mica de 20% din suprafata totala a terenului. Stratul de sol fertil de la suprafata se va decoperta si depozita in vederea folosirii acestuia.

Beneficiarii investitiei vor lua masurile corespunzatoare pentru a nu degrada sau ocupa terenul din zona limitrofa.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesele carosabile si pietonate in incinta sunt existente si suficiente pentru desfasurarea activitatii.

Circulatiile interioare vor fi modernizate si vor fi introduse circulatii pietonale.

### **3.5. Zonificare functionala**

**Functiunile propuse pe teren vor contine urmatoarele:**

- imobile functiuni locuire colectiva cu spatii comerciale, servicii, birouri, parcaje la parter
- constructii aferente echiparii tehnico edilitare
- circulatii auto si pietonale, parcaje
- spatii verzi amenajate
- imprejmuiuri



-loc de joaca

-ghene gunoi.

Accesul auto se va realiza din aleile de acces din str.Tulcea si str.Murelor,propuse spre extindere si reamenajare.

Indicatorii urbanistici propusi in aceasta faza sunt:

POT - 50%

CUT - 3,3

Rh minim-P+4E (17m)

Rh maxim-P+8E (28m)

### **ZR1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E - P+8E**

#### Utilizari admise:

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaze semi-ingropate si subterane;
- spatii plantate,
- locuri de joaca pentru copii,
- spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita),
- constructii pentru echiparea tehnica,
- imprejmuiuri.

#### Utilizari admise cu conditionari:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe stratile de categoria I si II
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului -portarului angajat permanent
- demisol si/sau subsoluri,in conditiile in care studiile geotehnice permit
- se admite depasirea inaltimei maxime cu case de scara in vederea accesului si mentenantei acoperisului,precum si constructii pentru echipamente si instalatii(de exemplu-panouri solare si instalatiile aferente,pompe caldura,etc..),dar nu mai mult de 3metri.

#### Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- inaltimea maxima admisibila este P + 8 niveluri, respectiv - maxim = 28.0 m, in cazul in care inaltimea cladirilor propuse depaseste distanta pana la constructiile cele mai apropiate,care au ferestre ale camerelor de locuit pe acele fatade, cladirea se va putea retrage in trepte pana la o distanta egala cu inaltimea celei mai inalte;
- inaltimea minima a constructiilor propuse va fi P+4 etaje,respectiv;
- minim=17metri.
  - **POT maxim = 50%**
  - **CUT maxim = 3,3.**

Modul de utilizare al solului in interiorul functiunii **ZR1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E-P+8E**

**Bilant utilizare teren nr. cad. 202588 – Reglementare PUZ**

FAZA	SUPRAFA TA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
	MP	MP	%	MP	%	MP	%
<b>ZR1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E-P+8E nr cad 202588</b>	4000 mp	Max 1940 mp – la sol 13 720 mp - desfasurat	Max.  POT- 48,50% CUT 3,3	Min.  800 mp  400mp	Min.  20% T.N.  10% terase	1260 mp sau conform propunerii de arhitectura	31,5 %

Modul de utilizare al solului in interiorul functiunii **ZR2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E-P+10E**

**Bilant utilizare teren nr. cad. 215470 / 207074 / 207977 – Reglementare PUZ**

FAZA	SUPRAFA TA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
	MP	MP	%	MP	%	MP	%
<b>ZR2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E-P+10E nr cad 215470 / 207074 / 207977</b>	2 962 mp	Max 1 351 mp – la sol 9 000 mp - desfasurat	Max.  POT-46% CUT 3,04	Min.  592 mp  296mp	Min.  20%  10% terase	1007 mp sau conform propunerii de arhitectura	34 %

Modul de utilizare al solului in interiorul functiunii **ZRA3 - ZONA UNITATI DEPOZITARE**  
**Bilant utilizare teren nr. cad. 208357 – Reglementare PUZ**

FAZA	SUPRAFA TA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
		MP	MP	%	MP	%	MP
<b>ZRA3 - ZONA UNITATI DEPOZITARE Nr. cad. 208357</b>	1000 mp	Max  382 mp – la sol 764 mp - desfasurat	Max.  POT - 40% CUT - 1,2	Min.  200 mp  100mp	Min.  20% T.N.  10% terase	418 mp sau conform propunerii de arhitectura	42 %

In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri fata de limitele de proprietate, astfel:

- Pe **latura de sud-vest**: o retragere minima de 5 m fata de limita de proprietate.
- Pe **latura de nord-vest**: o retragere minima de 5 m fata de limita de proprietate.
- Pe **latura de sud-est**: o retragere minima de 5 m fata de limita de proprietate.
- Pe **latura de nord-est**: o retragere minima de 5 m fata de limita de proprietate.

**NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de proprietate a constructiilor tehnice sau utilitare, cu respectarea codului civil si a conditionarilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.**

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

Avand in vedere utilitatile necesare obiectivului propus, propunerile de echipare edilitara a acestuia sunt urmatoarele:

#### **Alimentare cu apa:**

Alimentarea cu apa se va asigura din reseaua existenta, functionala;

#### **Evacuarea apelor uzate:**

Reteaua de canalizare interioara este functionala.

#### **Solutia de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :**

Beneficiarul are contract de furnizare cu distribuitorul local.

**Alimentare cu energie termica:** din reseaua locala existenta;

**Telefonie:** din reseaua locala existenta;

**Gaze naturale:** din reseaua locala existenta;

Rețelele edilitare se prevad a se executa in sapatura si la amplasarea lor trebuie avut in vedere distantele minime in conformitate cu STAS 8591/1-91.

Fata de cladiri aceste distante sunt urmatoarele:

- rețele de apa: 3m

- canalizari: 2m
- cabluri electrice, telefonice, canale termice: 0,60m

### **3.7. Protectia mediului**

In prezent, zona studiata nu prezinta surse de poluare.

Investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura conform Legii Protectiei Mediului.

#### **Protectia apelor**

Protectia calitati apelor trebuie asigurata atat la faza de executie a lucrarilor, cat si la faza de functionare a instalatiilor si constructiilor proiectate, dupa finalizarea lucrarilor.

#### **Protectia aerului**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru aer.

O sursa secundara de impurificare a atmosferei, o constituie gazele de esapament de la autovehiculele. Avand in vedere specificul zonei, gazele de esapament nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zona.

#### **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Echipamentele si constructiile prevazute in prezenta documentatie nu sunt emitatoare importante de zgomot si vibratii si nu reprezinta surse importante emitatoare de zgomot si vibratii pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

#### **Protectia impotriva radiatiilor**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc radiatii poluante pentru mediul inconjurator, oameni sau animale.

#### **Protectia solului si subsolului**

Deseurile menajere provenite din activitatea personalului si din activitatile ce se vor desfasura in incinta vor fi colectate in pubele PVC amplasate intr-un loc special amenajat si care vor fi in mod ritmic evacuate prin intermediul serviciului de salubritate.

Colectarea periodica a deseurilor si reziduurilor provenite din activitate, vor reduce la minim posibilitatile de poluare a solului.

#### **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Funciunile propuse prin prezenta documentatie nu afecteaza ecosistemele terestre si acvatice.

#### **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

Deseurile menajere se vor depozita in pubele PVC, in incinta platformei de gunoi. Platforma este o constructie imprejmuita. Incinta platformei se spala regulat cu furtunul. Deseurile vor fi ridicate periodic de catre o societatea de salubritate specializata. Deseurile de ambalaje provenite in urma comercializarii de produse diverse, se stocheaza temporar, pe categorii, in pubele amplasate in spatiul special amenajat pentru gospodaria deseurilor;

Titularul este obligat sa organizeze recuperarea si reciclarea deseurilor provenite din ambalaje conform prevederilor H.G. nr. 621/2005, privind gestionarea ambalajelor si deseurilor din ambalaje, modificata de H.G.R. 1872/2006

Se vor respecta Normele de salubritate urbana aprobate prin HCGMB nr. 147/2005.

Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deseurilor industriale reciclabile, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 426/2001 pentru

aprobarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, modificată și completată de O.U. nr. 61/2006 - aprobată de Legea nr. 27/2007.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.:**

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile de amplasare și fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Categoria de importanță a clădirilor va fi "C" (importanță normală).

Clasa de importanță a clădirilor va fi „III” (importanță normală).

Proiectarea și executia instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendiu datorită instalațiilor:

instalațiile de apă – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;

instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.

Se va asigura circulația și intervenția mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distanțe cât mai scurte.

Construcțiile vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistența la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

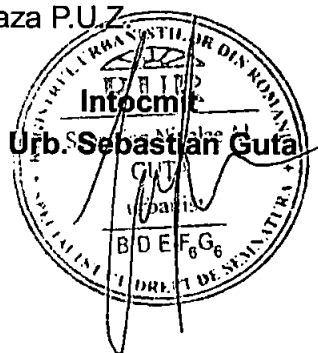
**3.8. Obiective de utilitate publică**

Se recomandă trecerea către domeniul public a terenurilor cu destinația de drum, și parcuri publice, ca și a circulațiilor pietonale propuse în planșa de reglementări.

**4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentație Tehnică (D.T.) în vederea eliberării avizelor, acordurilor și a Autorizației de Construire pentru obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivul propus prin prezenta documentație în faza P.U.Z.





# PUZ - ZONA DINTRE ALEE ACCES, STRADA, BADEA CARTAN, BD. TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR

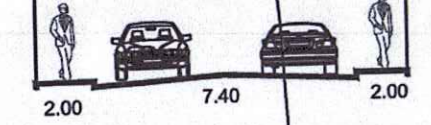
## REGLEMENTARI URBANISTICE

### PROFILI STRADALE EXISTENTE

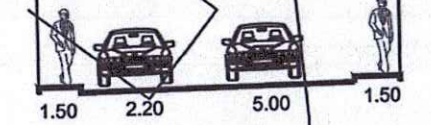
Profil drum propus- str. Badea Cartan



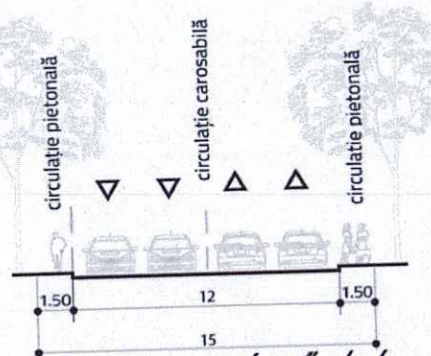
Profil drum existent - str. Tulcei



Profil drum propus - str. Murelor



Propunere extindere retea stradala Str. Tulcei, Str. Badea Cartan si Aleea Murelor



### Legenda

- Limite si parcelar**
- Limita zona studiata PUZ S=6,8ha
  - Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=4000mp
  - Limite zone de reglementare
  - ZR Denumire zone de reglementare
  - Zona locuinte colective P+10E (ZRL5)
  - Zona locuinte colective P+4E (ZRL4)
  - Circulatii pietonale
  - Circulatii carosabile
  - Parcaje amenajate
  - Accesuri pietonale existente si mentinute
  - Accesuri auto existente si mentinute
  - Extindere artere circulatie rutiera
  - Statie alimentare combustibili (ZRT 1)
  - Subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală (ZRG1)
- Reglementari - Functiuni propuse**
- Limita edificabil maxim propus
  - Limita parcaj subteran
  - Zona locuintelor colective P+4E situate in ansambluri preponderent rezidentiale (ZRL 4-1)
  - Zona lacaselor de cult (ZRF1)
  - Zona parcajelor subterane si spatii de recreere (ZRP)
  - Zona locuinte colective P+4E - P+8E - P+10E (ZR1)
  - Zona mixta echipamente publice (ZR2)
- Reglementari orientative**
- Edificabil propus

Nr. cadastral - 202588

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	4000	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	2000	50
SUPRAF. CONSTRUITA def.	15200	-
SUPRAF. CONSTRUITA parcaj 2S	4910,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	1260,00	31,50
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	800,00	20,00

**ZR1**  
INDICATORI URB.  
POT = 50%  
CUT = 3,6%  
Hmax = 30m

Nr. cadastral - 250321

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2540,07	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	1270,00	50,00
SUPRAF. CONSTRUITA def.	6350,00	-
SUPRAF. CONSTRUITA parcaj 2S	2540,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	870,00	34,00
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	508,00	20,00

**ZR2**  
INDICATORI URB.  
POT = 50%  
CUT = 2,5%  
Hmax = 20m

Nr. cadastrale - 257881/230491

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3482,19	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	1045,00	30,00
SUPRAF. CONSTRUITA def.	1045,00	-
SUPRAF. CONSTRUITA parcaj 2S	6964,38	-
SUPRAF. CIRCULATII pietonale	696,438	20,00
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	508,00	20,00
SUPRAF. CIRCULATII ocazionali auto	487,5	14,00

**ZRP**  
INDICATORI URB.  
POT = 30%  
CUT = 1%

Nr. cadastrale 242082, 250104, 207074, 207977, 217286

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	10082	100
SUPRAFATA CONSTRUITA propusa	3024,6	30
SUPRAFATA CONSTRUITA desfasurata	15123	-
SUPRAFATA CONSTRUITA parcaje	1800	-
SUPRAFATA CIRCULATII carosabile/pietonale	3241,6	-
SUPRAFATA SPATII VERZI -20%T.N.	2016,4	20

**ZRL 4-1**  
INDICATORI URB.  
POT=30%  
CUT=1.5  
HMAX=15M

Nr. cadastrale 221521

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1321,87	50
SUPRAFATA CONSTRUITA propusa	396,56	30
SUPRAFATA CONSTRUITA desfasurata	1321,9	-
SUPRAFATA CONSTRUITA parcaje	-	-
SUPRAFATA CIRCULATII carosabile/pietonale	-	-
SUPRAFATA SPATII VERZI -20%T.N.	264,74	20

**ZRF1**  
INDICATORI URB.  
POT=30%  
CUT=1

Zona reglementare PUZ  
Coordonate imobil (E 202588)  
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306874.556	789468.821	44.41
2	306845.556	789502.459	93.54
3	306773.471	789442.848	40.63
4	306799.048	789411.279	49.50
5	306837.026	789443.033	4.50
6	306839.910	789439.580	45.34

S = 4000 mp P=277.92m

Nr. cadastral - 208357

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1000,00	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	382,00	38,00
SUPRAF. CONSTRUITA def.	764,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	418,00	42,00
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	200,00	20,00

Coordonate limita zona de analiza PUZ  
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308030.670	789412.303	292.01
2	306840.067	789641.175	199.62
3	306687.842	789512.048	119.87
4	306817.243	789396.093	137.84
5	306788.256	789268.425	14.77
6	306775.422	789261.110	2.68
7	306774.038	789258.817	44.70
8	306795.173	789219.433	25.00
9	306817.317	789230.933	8.36
10	306813.436	789238.038	33.69
11	306843.130	789254.220	69.13
12	306901.610	789291.090	20.12
13	306901.998	789311.207	33.38
14	306935.320	789309.200	28.70
15	306963.956	789307.328	56.91
16	306928.627	789351.949	118.56

S = 75849 mp P=1205.34m

COORDONATOR URBANISM: S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L. STR. POPA SAPCA, BL. P8, SC. B, AP. 8 J03/1154/2004 CUI: RO 16564170

BENEFICIAR: ROSU STEFAN, ROSU MARIA, CULEA SORINA

PROIECTANT URBANISM: S.C. INCEPTUM STUDIO S.R.L. STR. FETESTI, NR. 5, BL. H27, SC. B, AP. 18, SECTOR 3, BUCURESTI CUI: RO 32074863, tel: 0751 111 039

TITLU PROIECT: ELABORAREA PLAN URBANISTIC ZONAL

SCARA: 1:1000

DATA: Octombrie 2022

PLANSĂ NR. U.07-a

REVIZIE REV.00

Reglementari urbanistice