



**COMUNA TUZLA**  
**TUZLA, ȘOS. Constanței nr. 80A,**  
**CUI 4707625, telefon, 0241 747 178**

**Nr. 3301/08.05.2026**

### **ANUNȚ**

**Privind inițierea unui proiect de hotărâre care va fi supus dezbaterii în ședința Consiliului Local Tuzla**

**În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică -republicată, Primăria comunei Tuzla prin reprezentantul său legal, Reșit Taner, în calitate de primar, aduc la cunoștință publică inițierea următorului proiect de hotărâre:**

**Proiect de hotărâre nr. 34/08.05.2026 privind aprobare ”Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru intrare în intravilan ca trup izolat, lotizare și stabilire reglementări urbanistice/zonificare terenuri identificate cu nr. cadastral IE 110425, IE 110436, IE 110423, IE 110422, IE 110437, IE 110426, IE 110948, IE 100960, în suprafață totală de 58732 mp” beneficiari Stanciu George-Adrian, Stanciu Florin, Puiu Roxana-Corina**

**În temeiul prevederilor art. 7 alin. din Legea nr. 52/2003 până la data de 18.05.2026, ora 15.00 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice, prin următoarele forme de comunicare: prin poștă la adresa Primăriei comunei Tuzla, Șos. Constanței nr. 80A, județul Constanța, prin e-mail: [secretar@primaria-tuzla.ro](mailto:secretar@primaria-tuzla.ro) sau personal la secretariatul primăriei comunei Tuzla.**

**La prezentul anunț anexăm următoarele documente:**

- Referatul de aprobare a inițiatorilor ;
- Raportul compartimentului de specialitate;
- Proiectul de hotărâre mai sus menționat;

**PRIMARUL COMUNEI TUZLA,**  
**Taner REȘIT**

**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI TUZLA,**  
**Daniela-Alina BORCAN**

## Consiliul Local Tuzla

Judetul Constanta

Tel. 0241 747 178

Comuna Tuzla

Sos. Constantei nr. 80A

e-mail primar@primaria-tuzla.ro

### PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 34/08.05.2026

**Privind aprobare ”Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru intrare în intravilan ca trup izolat, lotizare și stabilire reglementări urbanistice/zonificare terenuri identificate cu nr. cadastral IE 110425, IE 110436, IE 110423, IE 110422, IE 110437, IE 110426, IE 110948, IE 100960, în suprafață totală de 58732 mp” beneficiari Stanciu George-Adrian, Stanciu Florin, Puiu Roxana-Corina**

Consiliul Local Tuzla ,întrunit în ședință [REDACTED] din [REDACTED].2026

**Având în vedere;**

- cererea dnului Stanciu George-Adrian înregistrată sub nr. 2745/20.04.2026;
- referatul de aprobare a primarului comunei Tuzla Resit Taner cu nr. 3290/08.05.2026;
- referatul compartimentului de resort cu nr. 3291/08.05.2026;
- avizul consultativ al comisiilor de specialitate nr. 1 și 3 ;
- avizul de legalitate al secretarului general al comunei ;

**Ținând seama de prevederile :**

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Certificatul de urbanism nr. 37/25.03.2024 eliberat de Primăria comunei Tuzla, înregistrat sub nr. 10100/25.03.2024;
- Avizele și acordurile obținute de la instituțiile abilitate;
- Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 227/15.01.2026;

Anunț public nr. 3301/08.05.2026 privind afișarea proiectului de hotărâre nr.

34/08.05.2026 privind ”Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru intrare în intravilan ca trup izolat, lotizare și stabilire reglementări urbanistice/zonificare terenuri identificate cu nr. cadastral IE 110425, IE 110436, IE 110423, IE 110422, IE 110437, IE 110426, IE 110948, IE 100960, în suprafață totală de 58732 mp” beneficiari Stanciu George-Adrian, Stanciu Florin, Puiu Roxana-Corina;

**În temeiul prevederilor:** art. 129 alin.(2), lit.b) și c) alin.(4), lit.d), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k) art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA**  
**propune prezenta hotărâre:**

**ART.1** Se aprobă Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru intrare în intravilan ca trup izolat, lotizare și stabilire reglementări urbanistice/zonificare terenuri identificate cu nr. cadastral IE 110425, IE 110436, IE 110423, IE 110422, IE 110437, IE 110426, IE 110948, IE 100960, în suprafață totală de 58732 mp” beneficiari Stanciu George-Adrian, Stanciu Florin, Puiu Roxana-Corina, prevăzut în anexa la prezenta hotarare.

**ART.2** Termenul de valabilitate al PUZ-ului pentru ”Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru intrare în intravilan ca trup izolat, lotizare și stabilire reglementări urbanistice/zonificare terenuri identificate cu nr. cadastral IE 110425, IE 110436, IE 110423, IE 110422, IE 110437, IE 110426, IE 110948, IE 100960, în suprafață totală de 58732 mp”este de 10 (zece) ani, de la momentul adoptării prezentei hotărâri.

**ART.3** Primarul comunei Tuzla va asigura executarea prevederilor prezentei hotărâri prin compartimentele de specialitate.

**ART.4** Secretarul comunei va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului – Județul Constanța, beneficiarilor, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet a instituției, secțiunea Monitorul Oficial Local.

*Hotărârea s-a adoptat cu un număr de \_\_ voturi „ pentru” , \_\_ voturi „ împotriva ”, \_\_ voturi „ abțineri ”, la ședință fiind prezenți un număr de \_\_ consilieri din cei în funcție.*

**INIȚIATOR,**

✍ .....  
**PRIMAR-Taner REȘIT**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL COMUNA TUZLA,**

✍ .....  
**Daniela-Alina BORCAN**

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

**ELABORARE PUZ SI RLU - „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRARE IN INTRAVILAN CA TRUP IZOLAT, LOTIZARE SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE /ZONIFICARE TERENURI IDENTIFICATE CU NR. CADASTRAL IE110425, IE110436, IE110423, IE110422, IE110437, IE110426, IE100948, IE100960 IN SUPRAFATA TOTALA DE 58.732mp”**

**LOCATIE:** COMUNA TUZLA, JUD. CONSTANTA , EXTRAVILAN  
**FUNCTIUNEA PROPUASA:** LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE DE VACANTA SI PERMANENTE , TURISM , AGREMENT, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA , COMERT ,SERVICII SI ACTIVITATI NENOCIVE  
**BENEFICIAR:** STANCIU GEORGE ADRIAN  
**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;  
**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL;

## **REGULAMENT**

### **PARTEA I- DISPOZITII GENERALE**

CAPITOLUL 1 -ROLUL REGULAMENRULUI LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 2-BAZA LEGALA DE ELABOLARE

CAPITOLUL 3- DOMENIUL DE APLICARE

### **PARTEA II -REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVITOARE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

CAPITOLUL 5- REGULI CU PRIVITOARE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 6- REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIM OBLIGATORII

CAPITOLUL 7- REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 8- REGULI PRIVITOARE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CAPITOLUL 9 - REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 10 - REGULI PRIVITOARE LA DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR

CAPITOLUL 11 - REGULI PRIVITOARE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

CAPITOLUL 12 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **PARTEA III- ZONIFICARE FUNCTIONALA- Lista unităților si subunităților funcționale**

### **PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR**

- GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI
- SECTIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCTIONALA
  - Articolul 1 - Utilizări admise
  - Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări
  - Articolul 3 - Utilizări interzise

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

- SECTIUNEA 2 -CONDITII DE AMPLASARE ; ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR
  - Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor( suprafețe, forme , dimensiuni)
  - Articolul 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament
  - Articolul 6- Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
  - Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela
  - Articolul 8 - Circulații si accese
  - Articolul 9- Staționarea autovehiculelor
  - Articolul 10- Înălțimea maxima admisa a clădirilor
  - Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor
  - Articolul 12- Condiții de echipare edilitara
  - Articolul 13- Spatii libere si spatii plantate
  - Articolul 14 - Împrejmuiiri
  
- SECTIUNEA 3- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
  - Articolul 15- Procentul maxim de ocupare a terenului ( POT)
  - Articolul 16- Coeficientul maxim de utilizare a terenului ( CUT)

## **PARTEA I- DISPOZITII GENERALE**

### **CAPITOLUL 1 -ROLUL REGULAMENRULUI LOCAL DE URBANISM**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a construcțiilor si a amenajării aferente acestora pe întreaga suprafața a zonei studiate situate in extravilanul localitatatii Tuzla , delimitata de loturile cu numerele cadastrale IE110425, IE110436, IE110423, IE110422, IE110437, IE110426, IE100948, IE100960 IN SUPRAFATA TOTALA DE 58732mp .

### **CAPITOLUL 2-BAZA LEGALA DE ELABORARE**

#### **METODOLOGIA UTILIZATĂ**

Metodologia utilizată este în conformitate cu "**GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);

# A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

- Legea 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Au fost preluate de asemenea prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:
  - -Hotărârea de guvern nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
  - -Ordinul 699/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor
  - -Ordinul nr.62/1998 privind delimitarea zonelor expuse recurilor naturale
  - -Ordonanța de urgență nr.76/2000 privind regimul deșeurilor
  - -Ordonanța de urgență nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
  - -Legea nr.755/2001 pentru aprobarea OG nr.58/1998 privind organizarea și desfășurarea activităților de turism în România
  - -HG 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice
  - -Ordinul nr.61/1999 al președintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice și a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice
  - -Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap
  - -Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme în localități urbane.
  - -Ordinul MLPAT nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr 525/1996 cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr 21/N/2000- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.
- Legea nr 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr 7 /1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară actualizată
- Legea fondului funciar nr 18/1991, republicată , cu modificările ulterioare
- Legea nr 42/2010 privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului .
- Legea nr 226/2013 privind aprobarea OUG nr 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG nr 195/2005 privind protecția mediului.

# A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

- HG nr 445/20009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.
- HG nr 930/20005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara si hidrologica.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației.
- Ordinul nr 2701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Mitologiei de informare si consultare publica cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Ordinul MT nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea străzilor in localitățile urbane
- Ordinul MLPAT nr 176/N/2000 - Reglementare tehnica " Ghid privind metrologia de elaborare si conținutul cadru al planului urbanistic zonal.
- Ordinul MLPAT 10/N/1993- Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in locații urbane.
- Planul Urbanistic General al Localității Tuzla si Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr 141/31,10,2008 a cărui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr 25/24,09,2018
- **Pentru loturile care au făcut obiectul unei documentații de urbanism anterioare prezentului Plan de Urbanism Zonal se vor aplica reglementările prezentului regulament.**
- **Prin acest Plan de Urbanism Zonal celelalte documentații de urbanism sunt integrate si odată cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal documentațiile anterioare își pierd valabilitatea.**

## CAPITOLUL 3- DOMENIUL DE APLICARE

**3.1** Prezentul regulament se aplică pe teritoriul formant din loturile cu numerele cadastrale IE110425, IE110436, IE110423, IE110422, IE110437, IE110426, IE100948, IE100960 IN SUPRAFATA TOTALA DE 58732mp Zona studiata se găsește in extravilanul comunei Tuzla. Conform PUG comuna Tuzla, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Tuzla nr.141/31.10.2023, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 85/24.09.2023 se încadrează in dezvoltarea localității zona destinat locuiri, servicii, activități nepoluante.

**Zona luata în studiu are o suprafață de 79.475 mp.**

**Suprafața parcelei care a generat PUZ- ul este de 58.732mp.**

**3.2** Prevederile prezentului Regulament local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ pana la nivelul parcelelor cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor si limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament .La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea in vedere si se va respecta atât prevederile documentației de urbanism si a regulamentelor locale cat si a tuturor normativelor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenului si /sau au un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizației de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității si siguranța oamenilor si pentru asigurarea respectării cerințelor de mediu.

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

Prevederile prezentului RLU se aplica strict in zona analizata prin prezentul PUZ care actualizează prevederile PUG aprobat.

Ele se aplica in vederea realizării construcțiilor si amenajărilor aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in condițiile legii nr.350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal.

Prezenta documentație respecta legislația aplicabila, precum si condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum a au fost solicitate prin certificatul de urbanism si prin avizul de oportunitate

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

-obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (UTR);

-din fișa UTR-ului din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);

-la prescripțiile specifice UTR-ului respectiv se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea R.L.U. se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale) care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (vezi Legea nr. 9/1993 și H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 - protecția apelor);

-conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;

-protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;

-securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/2006 și Ordonanței Guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor; realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 531/1992;respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfășura după cum urmează:

**\*Lucrări ce necesita autorizație de construire**

Pentru lucrările de construire, extindere ,reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează sa fie executate după aprobarea PUZ-ului, la construcțiile private (locuințe, comerț, servicii)/publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare) pe baza CU emis de Primăria Comunei Tuzla cu avizele specific cerințelor de calitate a construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de organismele abilitate.

**\*Lucrări ce nu necesita autorizație de construire**

Se pot executa fără Autorizația de Construire toate tipurile de lucrări menționate explicit in Legea nr.50/1991,modificata cu:

-Oug.nr.122/2004

-Legea nr.119/2005

-Legea nr.52/2006

-Legea nr.376/2006

-Legea nr.117/2007

In cadrul PUZ s-au detaliat UTR-urile pe unități și subunități funcționale, caracterizate prin omogenitatea funcționala si morfologica, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcționala este evidențiată in planșa "Reglementări urbanistice, zonificare" in care sunt stabilite condițiile de amplasare si conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, in cadrul fiecărei subzone.

**3.3** Se introduc interdicții temporale de construcție pentru toate terenurile care prezinta vestigii arheologice ( cunoscute sau descoperite in timpul operațiunilor de construire) pana la întocmirea proiectelor de punere in valoare a acestora sau pana la descărcarea de sarcina arheologica a respectivelor terenuri.

**3.4** In toate unitățile teritoriale de referința ale prezentului regulament se va tine seama de condițiile precizate in studiul geotehnic care va face parte din documentația de obținere a autorizației de construire. Pentru construcțiile situate in zone de fundare dificile, prin P.A.C. vor fi prevăzute masuri necesare care sa limiteze riscurile si sa stabilească masuri tehnice de fundare ( pentru intervenții noi, amenajări exterioare sau demolări)

**3.5** Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente ( pentru o perioada de min 1 an , timp in care nu sunt acceptate modificări ale prezentului regulament local de urbanism ) de către Consiliul Local al Localității Tuzla potrivit competentelor pe care le deține in conformitate cu prevederile art 49 din legea 215/2001, actualizata, privind administrația publica locala.

**3.6** Derogări de la prevederile prezentului regulament

**3.6.1** Derogările respective modifica condițiile de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT,CUT, sunt admise numai in următoarele situații:

-condiții dificile de fundare probate prin condițiile studiului geotehnic care conduc la soluții de amplasare si configurare a clădirilor care nu se înscriu in prevederile prezentului regulament de urbanism ( retrageri de siguranța fata de construcțiile vecine , aliniere, subzidiri, etc)

# A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

-dimensiuni si forme ale parcelelor care nu se înscriu in prevederile regulamentului  
-obiective cu destinații semnificative pentru localității Tuzla sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configurația urbana locala.

**3.6.2** Modalitățile de autorizare in cazul derogărilor sunt următoarele:

-modificări ale distanțelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, însoțit de studiul de însorire pe verticala la cerința de sănătate si mediu si avizat favorabil de Direcția de Sănătate Publica , precum si cu acordul I.S.U.

-modificări ale funcțiunii , P.O.T. , C.U.T. , si ale înălțimi maxime admise , precum si ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării Planului Urbanistic Zonal in integritatea sa, din inițiativa si cu finanțarea autorităților administrative locale.

**3,7** Prezentul PUZ si regulamentul de urbanism aferent nu are drept scop intrarea in legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire, sau care nu respecta prevederile autorizației de construire.

## PARTEA II -REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

### CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVITOARE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

#### **4.1** Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit.

- de interes național- se face cu avizul conform al Ministerul Culturii si Cultelor.  
- de interes local - se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerul Culturii si Cultelor.

Autorizarea executării construcțiilor se va face prin emiterea avizului Direcției Judetene de Cultura

#### **4.2** - Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind vestigii arheologice ,in cazul descoperirii acestora.

Autorizația de lucrări de intervenție sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai după obținerea certificatului de descărcare a terenului de sarcina arheologica.

-Spatii verzi amenajate-min.5mp/persoana din suprafața lotului conf HCJC 152/22.05.2013

-plantație de aliniament stradal

-Vestigii arheologice-raza 50m,in cazul descoperirii acestora. Autorizația de lucrări de intervenție sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai după obținerea certificatului de descărcarea terenului de sarcina arheologică.

**-Zone de protecție /interdicție**

**\*Este interzisa realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa**

**\*Zone de protecție fata de construcții si culoare tehnice**

**-LEA-12m din ax, in fiecare parte**

**-Zone cu interdicție temporara de construire-in cazul descoperirii unor vestigii arheologice, pana la descărcarea terenului de sarcina arheologica.**

**-Zona de servitute aeronautica -zona 2 -H max =16metri (+51,76 fata de nivelul Marii Negre)**

Autorizarea executării construcțiilor se va face prin emiterea avizului Autoritatea Aeronautica Civila Romana (DTAC+iDIOE)

# A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

**-Zona de protecție a canalului irigabil- 10 metri de la limita canalului**

**-Zona de servitute far-800metri fata de limita UM 1524**

Autorizarea executării construcțiilor se va face prin emiterea avizului Statului Major al Armatei (DTAC+iDTOE)

Notă: Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa Reglementări.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă (se vor respecta prevederile art. 8 din Regulamentul General de Urbanism - R.G.U.).

-Autorizarea executării construcțiilor poate fi emisă după execuția rețelei de apă -canal , clădirile noi vor fi racordate la rețeaua de apă canal , nu se poate autoriza emiterea unei autorizații de construire fără posibilitatea bransări le rețelele edilitare.

## CAPITOLUL 5- REGULI CU PRIVITOARE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă, canalizare, gaze, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 - R.G.U.

### 5.1 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse de riscuri naturale

aprobate prin studii geotehnice , cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Conform "Codului de proiectare seismică 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

-accelerația orizontală a terenului  $a_g=0,16g$

-perioada de colt  $T_c=0,7$  sec

În conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adancimea maxima de îngheț este de 80 cm

În conformitate cu STAS 10101/21-92-"Acțiuni în construcții Încărcări date din zăpadă "amplasamentul se găsește în zona B cu greutatea de referință  $g_z=1,2kN/mp$  pentru o perioadă de revenire de 10 ani,  $1,6kN/mp$  pentru o perioadă de revenire de 25 ani și  $2,0 kN/mp$  pentru o perioadă de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 "Acțiuni în construcții Încărcări date de vânt" amplasamentul se încadrează în zona C unde viteza medie lunară pe două minute  $=30m/s$  și presiunea dinamică de baza la înălțimea de 10m deasupra terenului  $=0,55kN/mp$

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecărilor de teren

Având în vedere ca zona se dezvoltă pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m), realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

Protejarea săpăturilor fata de reacțiunea clădirilor învecinate se va face după caz, cu sprijiniri (palplanșe ,piloți forati, pereți mulați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continui, radiere ,piloți, chesoane ,barete) rezultate după analiza geotehnica detaliata a fiecărui amplasament.

Volumele de pământ puse in mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozitate in locul indicat de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja (plantații, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

**5.2 Autorizarea executării construcțiilor in zonele de servitute si de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conducte de gaze, apa , canalizare , a cailor de comunicație, si a altora asemenea lucrări de infrastructura este interzisa , cu excepția construcțiilor si amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**5.3 Asigurarea echipării edilitare** . Autorizarea executării construcțiilor care prin demersurile si destinația lor presupun capacitări de echipare edilitara ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționata de stabilirea, in prealabil, a obligației efectuării, in parte sau total, lucrărilor de echipare edilitara aferente de către investitorii interesați conform **art. 13 - R.G.U.**

**5.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor** . Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor si funcțiunea stabilita prin prezenta documentație de urbanism. conform **art. 14 - R.G.U.**

**5.5 Lucrările de utilitate publica.** Autorizarea execuției lucrărilor pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publica este interzis. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza prezentei documentației de urbanism , aprobata conform legii, cu respectare prevederilor art 18 alin. (2<sup>^</sup>1) al HGR nr 525/1996 actualizata conform **art. 16. - R.G.U.**

**5.6 Amplasarea panourilor de afișaj publicitar**, atât pe domeniul public cat si pe domeniul privat, pe fațade, calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistica aprobat .

**5.6 Masuri de diminuare/eliminarea surselor de poluare.** Nu se evidențiază riscuri antropice in zona studiat

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor de deșeuri sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor se va face prin pubele cu rotile. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental .

Amenajarea platformelor gospodărești pentru resturile menajere se va face la distanta de min.5m fata de locuința sau in camere special amenajate in corpul clădirilor.

Autorizarea construcțiilor in zona studiată se poate face numai cu condiția asigurării bransamentelor la rețelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze)

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publica (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare)

## **CAPITOLUL 6- REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIM OBLIGATORII**

**6.1 Autorizarea executării construcțiilor** se va face cu respectarea recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale (unde este posibil) specificate in anexa 3 la HGR nr 525/1996 cu modificările ulterioare conform **anexei nr. 3** din **R.G.U.** (vezi **art. 17** din același regulament).

**6.2 Amplasarea fata de drumurile publice.** In zona drumului public se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții si instalații aferente drumurilor publice, deservire, de întreținere si exploatare .
- parcaje, stații pentru transportul in comun sau in regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare
- aparate de taxare pentru parcaje, spatii comerciale aferente stațiilor de transport in comun.
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice sau telecomunicații.

In sensul prezentului regulament , prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșia de siguranța si fâșia de protecție.

In scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, siguranța, sănătății locuitorilor, precum si pentru creșterea gradului de siguranța a rețelelor edilitare in zona de drumuri publice situate in intravilanul localității, lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice se executa in varianta de amplasare subterana cu respectarea reglementarilor tehnice specifice in vigoare art 18 alin 2<sup>^</sup>1 al HGR 525/1996 actualizat, conform **art. 18 - R.G.U.**

**6.3 Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire**, servicii ( respectiv locuințe unifamiliale, locuințe colective, case de vacanta cu caracter turistic, spatii de cazare permanente sau temporara , birouri , cabinete medicale, etc) este permisa cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii si a retragerilor de la aliniament impuse de prezentul regulament.

**6.4 Amplasarea fata de aliniament.** În sensul prezentul regulament , prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Clădirile se vor amplasa la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta după cum urmează:

- se pot amplasa pe aliniament clădiri noi care au acces dintr-o strada secundara.
- retragerea construcțiilor fata de aliniament va respecta coerența si caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protecție fata de alte construcții sau instalații.
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces in clădire, rampe de acces in garaje sau alte reliefuri ale fațadelor este interzis.
- se pot amplasa pe aliniament clădiri noi care acoperă calcanele vecine vizibile din domeniul public
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasă aparent calcanul unei construcții in stare buna sau cu valoare urbanistica , daca nu exista alte determinări.
- in cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public daca nu depășesc **1,00metri** de la aliniament spre strada si asigura o distanta de **3,00metri** pe verticala de la cota terenului amenajat
- cornișele pot ieși din aliniament spre strada cu maximum  $1/10$  din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1,20metri**
- racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea cotului după o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12metri** in cazul străzilor de categoria 1si 2 si **8metri** in cazul străzilor de categoria 3.
- in cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colt nu se admit decât clădiri cu fațadele pe ambele străzi( semi cuplate sau izolate).

# A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față, **conform art. 23 - R.G.U.**

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Regula stabilirii înălțimi maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ( $H \leq D$ ), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

**6.5 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor .** Clădirile se vor dispune de preferință in regim izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei astfel încât sa respecte prevederile **ORDIN Nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 3,aliniamentul 1** (Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate) .

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

-raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcela va fi cuprins între **0,33** si **3**.

-clădirile construite in regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colt care se vor întoarce fațade spre ambele străzi.

- in cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațadele care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa din punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de **3metri** .

-se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care înșiruirea este vecina cu o funcțiune publica sau cu o unitate de referința având regim de construire discontinuu:

-in cazul clădirilor semi- cuplate lungimea calcanului va fi de maxim **25metri** , dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădiri de pe parcela alăturate si se vor retrage fata de cealaltă limita la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa din punctul cel mai înalt fata de teren , dar nu mai puțin de **3metri**.

-clădirile construite in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei astfel încât sa respecte prevederile **ORDIN Nr. 119/2014 din 4 februarie 2014pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 3,aliniamentul 1**(Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate) .

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform **art. 24 - R.G.U. și Codului Civil.**

-amplasarea clădirii fata de limita posterioara se va face in următorul fel:

se vor retrage fata de limita posterioara ale parcelei astfel încât sa respecte prevederile **ORDIN Nr. 119/2014 din 4 februarie 2014pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind**

# ARCHITECTURA PLUS SRL

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

**mediul de viață al populației, articolul 3, aliniamentul 1**(Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate) .

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

-amplasarea unei clădiri pe limita posterioara a parcelei este admisa daca adâncimea parcelei este sub **25metri** si in cazul in care exista deja calcanul unei construcții existente in stare buna pe limita parcelei vecine ( nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodărești).

dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depășesc înălțimea de **3 metri**,

## **6.6 Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

-pe o parcela se pot amplasa unul sau mai multe corpuri de clădire daca suprafața si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depășite.

-orice corp de clădire cu excepția anexelor si garajelor trebuie sa aibă o arie construita **AC minima - 50mp**

-distanța minima dintre clădiri pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, măsurata din punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **4metri**

## **CAPITOLUL 7- REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**7.1 Accese carosabile** . Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilități de acces la drumurile publice, direct , conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - **vezi art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform **art. 26 - R.G.U.**

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ. Pentru fiecare parcele este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- in mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unităților teritoriale de pompieri -ISU.

-pentru parcelele cu suprafața pana in **500mp** si având front la o singura strada se va asigura un singur acces pe parcela cu o lățime **maxima de 6metri si minima de 2,5metri** .

- pentru pantele amenajate cu rol de a asigura accesul carosabil la parcajele amenajate in subsol sau demisolul construcțiilor, in interiorul parcelei se va asigura o distanța de minim 1m între acostament si începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității fata de carosabil -domeniul public la urcarea rampei.

-Accesul carosabil la parcela se va asigura prin coborârea trotuarului si racordarea acestuia la partea carosabila ( strada) sau prin borduri inclinate speciale.

-se interzice de realizare a rampelor de acces prin umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale .

-rampelor nu vor afecta domeniul public, trotuarele si aleile publice de acces carosabile.

-Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea lățimea **minima de 2,5m si panta maxima de 18%**.

-Pentru clădirile noi a căror funcționalitate impune accesul mijloacelor auto de intervenție PSI pe minimum 2 fațade, se va asigura accesul acestora in interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

astfel încât sa permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu excepția amplasamentelor de colț sau a celor cu deschideri la doua străzi)

-leșirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel încât sa fie vizibile in orice condiții atmosferice

-Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje

-Este interzisa depășirea limitei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

-In cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales in funcție de condițiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

**7.2 Accese pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importanței si destinației construcției.

-accesele pietonale se considera cai de acces pentru pietoni, realizate dintr-un domeniu public ( drum) care pot fi : alei, trotuare, scuaruri sau piețe pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permită circulația persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051 pentru clădirile cu destinație de servicii

Este interzisa depășirea limitei parcelei spre stradă cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc)

### **7.3 Staționarea autovehiculelor .**

staționarea autovehiculelor se va admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localități urbane.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării construcțiilor propuse se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, acestea se vor amplasa la sol;

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. **Conform RGU Anexa 4 lățimea aleii carosabile va fi de min. 3,5m.**

## **CAPITOLUL 8- REGULI PRIVITOARE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**8.1**Cladirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu clădirile învecinate. **vezi art. 32 - R.G.U.**

- toate clădirile vor fi prevăzute cu invelitoare din materiale durabile.

- pentru construcțiile amplasate la intersecții sau capete de perspectiva vizibile din artere de larga circulație autorizarea se va face pe baza unui concurs de soluții

- se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea garajelor, clădirilor, anexelor.

**8.2** Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformarea volumetrica si aspect exterior intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

## **CAPITOLUL 9 - REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARA**

## **9.1 Racordarea la rețelele de echipare edilitara existente**

**9.1.1** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică, gaz. De la aceste dispoziții se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- pentru locuințe individuale se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, iar beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.
- pentru celelalte categorii de construcții beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă, fie să mărească capacitatea rețelei publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și bransament la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, realizarea lor se va face în condițiile respectării prevederilor art 18 alin (2<sup>1</sup>) al HGR nr 525/1996 actualizat

**9.1.2** Se va urmări interzicerea aportului de ape pluviale evacuate la rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor, impermeabilizarea suprafețelor exterioare prin asfaltare, betonare sau alte nivelatori impermeabile la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Apa meteorică provenită din zona parcajelor și a suprafețelor carosabile ale ansamblului de locuințe va fi preluată de o rețea de canalizare pentru apa meteorică și evacuată într-un bazin de retenție, care este prevăzut cu separatoare de grăsimi pentru acest tip de apă. Apa din acest bazin se poate utiliza la stropitul spațiilor verzi.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

**9.1.3** Parcele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiune și funcțiune.

**9.1.4** Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor tv. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea de antene de telefonie mobilă pe terasa clădirilor înalte cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

## **9.2 Realizare de rețele edilitare**

**9.2.1** Realizarea de rețele edilitare sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile legii cu respectarea prevederilor art 18 alin (2<sup>1</sup>) al HGR nr 525/1996 actualizată.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localității se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană, ori după caz în incinte sau nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor construcției/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

# A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

**9.2.2** Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele fațadelor imobilelor și pe alte elemente /structuri de accesași natura.

**9.2.3** Lucrările de construcții pentru realizarea/extindere rețelelor edilitare se execută , de regula, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare /reabilitare a rețelei stradale , în conformitate cu programele anuale ale autorităților administrative publice, aprobate în condițiile legii.

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

## CAPITOLUL 10 - REGULI PRIVITOARE LA DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR

### 10.1 Forma și dimensiunile terenului

**10.1.1** În accepțiunea art. 30 al HGR nr 525/1996 cu modificările ulterioare, parcelarea este obținerea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate în vederea de realizării de noi construcții. Pentru un nr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecția mediului.

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

- front la strada de minim **8metri** pentru clădirile înșiruite
- front la strada între **8-12metri** pentru clădirile semiculcate
- front la stradă mai mare > **12metri** pentru clădirile izolate
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădirile înșiruite, 200mp pentru clădiri amplasat izolat sau cuplat.
- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea parcelei.

**Se propune loturi de minim 500mp conf PUG aprobat.**

**10.1.2** Executare de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conf prevederilor din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

**10.1.3 Înălțimea construcțiilor .** Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

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

**Înălțimea maximă a clădirilor va fi în corelare cu C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului)**

Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de **4metri** , cu centru pe linia de cornișă sau strașinei.

## CAPITOLUL 11- REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### 11.1 Parcaje

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

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

- in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizație de construire
- pe o alta parcela aflata la distanta de maxim **500metri** de imobilul deservit , achiziționata sau închiriată in acest scop si pentru care , in autorizația de construire se stabilește faptul ca spatiile de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existentei imobilului deservit.
- prin concesiune si închiriere a spatiilor de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- prin participarea investitorului la amenajarea de parări publice in zone învecinate imobilului vizat , in cadrul unui parteneriat public-privat , investitorul beneficiind de un nr locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta. In interiorul proprietății pe care se realizează investiția nr de locuri de parcare ramase se pot asigura pe un alt teren aflat la distanta de max 500metri parcurs pietonal de terenul pe care se propune a se realiza investiția. Terenul pe care investitorul va obține autorizația de construire pentru amenajare parcare , cu avizul Comisiei de circulație , înainte emiterii autorizației de construire pentru investiția principala, iar funcțiunea de parcare va fi înregistrata ca sarcina in cartea funciara a imobilului respectiv, destinația de parcare neputând fi schimbata decât cu acordul eminentului autorizației de construire , respectiv Primăria Localității Tuzla, la desființarea imobilului deservit sau cu condiția asigurării numărului de locuri de parcare necesar in alta modalitate conform regulamentului.

**11.1.2** Numărul minim de locuri de parcare care trebuie sa asigurate in condițiile punctului 11.1.1 se stabilește in funcție de destinație si de capacitatea construcției astfel:

-Locuințele unifamiliale si colective:

- 1 loc de parcare /apartament cu suprafața mai mica de 100mp
- 2 locuri de parcare/apartament cu suprafață utila mai mare de 100mp

- Birouri:

- se va asigura 1 loc de parcare la 80mp din Aria Desfășurata pentru funcțiunea care nu generează trafic de utilizatori si 1 loc de parcare la 40mp din Aria desfășurata care generează trafic ( acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul)

-Comerț :

- nu este obligatoriu asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafața totala mai mica de 50mp/cladire
- se va asigura minimul de 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafață utila arie de vânzare pentru spatii cu suprafață utila mai mare de 50mp
- 1 loc de parcare la 50mp suprafață utila de vânzare pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți ( comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum, anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacere de produse dedicate exclusiv unor anumitor categorii profesionale sau utilizatori, etc, pentru spatii cu suprafață utila mai mare de 50mp
- 20% suplimentar , fata de nr de locuri de parcare , asab cum e prevăzut in art 5 lit b va fi asigurata pentru angajați.

- alimentație publica :

- se va asigura minimul 1 loc de parcare/4 locuri de masa ( respectiv 1 loc de parcare la 8mp din suprafață utila a săli de consumație)
- nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafață utila a salii de consumație mai mica de 25mp

- la imobilele colective locurile de parcare va avea același statut ca si spatiile comune , rămână din cota indiviza a locatarilor.

**11.2 Spatii verzi si plantate**

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

Autorizația de construire va conține obligația menținerii crearea de spatii verzi și plantate în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, minim 20% din spațiul verde amenajat va fi pe pământ vegetal.

## **11.3 Împrejmuiri**

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea unei protecții vizuale- pentru limitele laterale și spate.
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60cm înălțime, necesar delimitării parcelelor aferente clădirilor și /sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice- pentru limitele spre strada.
- înălțimea maximă a împrejmuiri va fi de 2,5metri
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- panta de scurgere se va orienta către interiorul parcelei,
- fundația nu va depăși limita lotului
- aspectul exterior al împrejmuiri se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii.
- fundația nu va depăși limita de proprietate ( aliniamentul)
- se interzice de elemente prefabricate din beton - decorativ- în componenta elementelor orientate spre spațiul public( garduri prefabricate din beton).

## **CAPITOLUL 12- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

În conformitate cu legea 350/2001 actualizată, la anexa 2

Procent maxim de ocupare a terenului este raportul dintre suprafață construită, amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare și suprafață parcelei. ( POT = mp AC/ mp teren \*100)

- suprafață construită este suprafață construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, a scărilor de acces, proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafață construită.

Prin coeficientul de utilizare a terenului ( CUT) ( în conformitate cu legea 350/2001 actualizată, anexa 2 din lege ) se înțelege raportul dintre suprafața construită desfășurată ( suprafață a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. ( CUT= mp Adc/ mp teren )

- nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate :
- suprafața subsolului cu înălțimea liberă de până la 1,80metri
- suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice sau spații destinate protecției civile
- suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile.
- a podurilor neamenajate
- alei de acces pietonal/ carosabil din incintă
- scări exterioare, trotuare de protecție.

excepție de la calculul POT și CUT :

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

- daca o construcție este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit , indicatorii urbanistici se calculează in raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noi construcții
- daca o construcție noua este edificata pe un teren care conține o clădire care nu este destinata demolării , indicatorii urbanistici se calculează aducându-i-se suprafața planșeelor existente la cele noi. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

## **PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **UTR-LM, UTR-LM1, UTR-LM2 :ZONA LOCUINTE COLECTIVE , INDIVIDUALE DE VACANTA, PERMANENTE, TURISM , SERVICI SI ACTIVITATI NENOCIVE**

Determinare unei anumite zone de reglementare determinata de trei parametri:

- funcțiuni dominante admise cu sau fără condiționări
- regimul de construire
- înălțimea maxima admisa

Schimbarea uneia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci este necesar încadrarea terenului in alta zona de reglementare.

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

- situat in interiorul sau in exteriorul unei zone protejate din considerente istorice si arhitectural-urbanistice.
- situarea într-o condiție particulara de zona protejata- definita conform legii sau studiilor de specialitate.

Potrivit legii 350/2001 , unitatea teritoriala de referința ( U.T.R.) este subdiviziunea urbanistica a teritoriului unității administrative - teritoriale, delimitata pe limitele cadastrale, caracterizata prin omogenitate funcționala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, având ca scop reglementare urbanistica omogena U.T.R. se delimitează după caz , in funcție de relief si peisagistic cu caracteristici similare , evoluție istorica unitara într-o anumita perioada , sistem parcelar si mod de construire omogen , folosite de accesași natura a terenului si construcțiilor , regim juridic al imobilelor similar.

Condițiile de construire pentru zonele **UTR-LM, UTR-LM1, UTR-LM2** sunt detaliate in **PARTEA IV- PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE**

## **PARTEA IV- PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE**

Pentru zonele **UTR-LM, UTR-LM1, UTR-LM2** se va respecta prevederile prezentate in **PARTEA II- REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI** a prezentului regulament la care se adăugă cele specificate in cele ce urmează.

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**UTR-LM, UTR-LM1, UTR-LM2 :ZONA LOCUINTE COLECTIVE , INDIVIDUALE DE VACANTA, PERMANENTE, TURISM , SERVICI SI ACTIVITATI NENOCIVE**

# A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

Pentru loturile de teren care au făcut obiectul unei documentații de urbanism anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor aplica reglementările prezentului regulament până la nivel de parcelă. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentații de urbanism sunt integrate și odată cu aprobarea acestuia, documentațiile de urbanism anterior aprobate își pierd valabilitatea.

-**Aliniamentul** este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.

-**In fisia non-aedificandi** dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, acces în construcție.

-Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:

- **frontul stradal continuu** este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea clădirilor este uniformă, toate fiind amplasate în același plan de proiecție (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul sunt amplasate toate în același plan de proiecție)
- **front stradal discontinuu** este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este dinamică, acestea fiind amplasate în planuri de proiecție diferite (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una față de cealaltă în raport cu planul de proiecție).

-Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei să fie de maxim 60% din aria nivelului curent, fără a depăși CUT max pentru zona reglementată.

-Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea **3 metri**.

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

- pentru zona casa scări și lift, pentru echipamente, dotări tehnice (instalații de climatizare, ventilație, panouri solare, baterii, pompe și echipamente asemănătoare)
- înălțimea etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.

-Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- înălțimea maximă se calculează astfel: demisol **1,5 metri** față de trotuarul de gardă + **4metri** pentru fiecare nivel (finit-finit) + **1,10 metri** pentru cornișa/atic
- pentru construcțiile cu funcțiune publică la parter, înălțimea parterului se calculează **5metri** (finit-finit)
- se permite realizarea de subsoluri și demisoluri.
- Numărul de subsoluri nu se normează.
- Realizarea de subpante pentru mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime propus.

-Se admit console, balcoane, bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau ale construcțiilor de pe parcelă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minim **3 metri** între cota trotuarului de gardă și intradosul plăcii

-Subsolurile vor avea suprafața maximă de 100% din suprafața terenului pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minim 20% cu pământ vegetal.

-**Edificabilul** reprezintă suprafața de teren rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua construcție.

-Calcanele vizibile din domeniul public – fațada opacă- care nu este prevăzută cu goluri de ferestre, uși, logii și balcoane trebuie mascate sau integrate în ansamblul construcției astfel încât de pe domeniul public, la nivel de pieton, acesta față să nu fie vizibilă.

## SECTIUNEA I –UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 – Utilizări admise:

- locuințe, locuințe colective
- locuri de joaca pentru copii
- spatii verzi , spatii plantate
- cazare( pensiuni ,hotel, motel, hostel)
- alimentație publica( restaurant, patiserie, cofetărie ,panificație, etc)
- comerț
- servicii
- activități nenocive
- utilități

Se propune schimbarea destinație actuala a terenului din teren agricol extravilan in teren construitibil prin lotizare si încadrea noilor loturi in UTR-LM,UTR-LM1, UTR-LM2

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice activități ce pot polua fonic
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- -depozitare en gros si depozite fier vechi
- depozitare material re folosibile
- spălătorii auto, benzinarii
- platforme industrială de colectare deșeuri urbane
- activități nocive care sunt incompatibile cu funcțiunea de locuire
- 

## SECTIUNEA II – CONDITII DE APLASARE , CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4 – Caracteristici ale parcelelor ( suprafețe , forme , dimensiuni)

- În cazul construcțiilor cu destinație mixte , locuințe, servicii se dispun izolat sau cuplat
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni (inclusiv locuințe) se recomanda interzicerea dezmembrării parcelarului propus.
- Tipul de construire recomandat este de clădiri ,cu fațada către strada si in funcție de dimensiunile lotului de teren

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

- **UTR-LM** cu o suprafața de **5691 m<sup>2</sup>**, **UTR-LM1** cu o suprafața de **16503mp** vor fi parcelate in loturi cu deschiderea minima de **20metri** la strada.
- **UTR-LM2** cu suprafața de **24388 mp** nu va fi supusa parcelari.
- **suprafata minima a parcelei de 500mp**

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

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 6-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIM OBLIGATORI, punctul 6.4*

- Clădirile noi se vor retrage fata de aliniament ( strada ) cu o distanta minima de **5.0metri**
- Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8metri**

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

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 6-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIM OBLIGATORII, punctul 6.5*

In cazul clădirilor izolate retragerea fata de limita laterala va fi de minim **3 metri** fata de limita laterala si posterioara

In cazul clădirilor semicuplate lungimea calcanului va fi de max **25m**

Clădirile semicuplate se vor alipi de calcanul clădiri de pe parcele alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanta de **3m**

In cazul in care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase fata de limita de proprietății având fațade cu ferestre , amplasarea clădiri se v-a face ținând cont de studiul de însorire sau in regim izolat .

In cazul clădirilor cuplate sau înșiruite , balcoanele sau bovindourile de fațada vor fi retrase cu **1m** fata de limita laterala a parcelei in zona de cuplare

Clădirile vor fi amplasate pe parcela astfel încât sa asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit spre strada si sau către fundul parcelei astfel încât nr încăperilor cu orientare defavorabilă sa fie minima

Disponerea anexelor gospodărești nu va depăși înălțimea de **3m**

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

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 6-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIM OBLIGATORII, punctul 6.6- Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela*

- distanta minima dintre clădiri pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte , măsurata din punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **4metri**

-**prevederile OMS nr 119/2014** referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor

- distantele minime necesare intervenției in caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unităților teritoriale de pompieri

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele fata de altele in interiorul aceleași parcele se stabilește in baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locala, după caz- studiu de însorire verificat la exigenta de sănătate, igiena si mediu si avizat favorabil de Direcția de Sănătate Publica sau elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

- Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile parcelei îi permit acest lucru și nu sunt depășite indiciile urbanistice, POT și CUT, garajele și anexele gospodărești nu pot depăși aria maximă de 50mp

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfășoară activități permanente care necesită lumină naturală.

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

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE ÎN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 7-REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi **art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform **art. 26 - R.G.U.**

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ. Pentru fiecare parcelă este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil

### **ACCESE PIETONALE**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051 pentru clădirile cu destinație de servicii

-Este interzisă depășirea limitei parcelei spre strada cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc)

### **ACCESE AUTO**

-Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea lățimea minimă de 2,5m și panta maximă de 18%.

-Pentru clădirile noi a căror funcționalitate impune accesul mijloacelor auto de intervenție PSI pe minimum 2 fațade, se va asigura accesul acestora în interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu excepția amplasamentelor de colț sau a celor cu deschideri la două străzi)

-Leșirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice

-Este interzisă modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje

-Este interzisă depășirea limitei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

-În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile..

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 7-REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII punctul 7.3 si capitolul 11- REGULI PRIVITOARE LA PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI , punctul 11.1*

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării construcțiilor propuse se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, acestea se vor amplasa la sol;
- Conform HGR nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.33, Ordin MLPAT nr.10/N/06.04.1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93, se va asigura acces carosabil si pietonal dintr-o circulație publica..
- Numărul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul funcțional al clădirilor.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Conform RGU Anexa 4 lățimea aleii carosabile va fi de min. 3,5m.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși metri. **zona de servitute aeronautica -zona**
- Regimul de înălțime:

**UTR-ML : P+3E H max -16 metri**

**UTR-ML1 : P+2E H max -13 metri**

**UTR-ML : P+1E H max -10 metri**

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

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 8-REGULI PRIVITOARE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcționii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

- autorizarea executării construcțiilor care prin conformarea volumetrica si aspect exterior intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

La care se adaugă următoarele prevederi:

- arhitectura clădirilor, conformarea volumetrica si paleta coloristica vor exprima caracterul zonei si al funcțiunilor adăpostite.
- acoperirea va fi in terasa sau șarpanta cu panta de maxim 45 % , nu sunt admise pante mai mari ale acoperișului
- nu se admite utilizarea unor materiale de calitate îndoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale.
- se interzice de realizarea de mansarde false
- garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza cu finisajele si arhitectura clădirea principala.
- este interzis folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor si anexelor.
- construcțiile si amenajările pentru reclama si publicitate vor respecta prevederile privind aprobarea Regulamentului de signalistica si publicitate la nivelul localității Tuzla

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

-mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural , subordonându-i-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona .

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

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 9-REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARA*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică, gaz. De la aceste dispoziții se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- pentru locuințe individuale se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, iar beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

Se va urmări interzicerea aportului de ape pluviale evacuate la rețeaua publică de canalizare , la nivel de parcelă. În acest sens , se recomandă limitarea sigilării suprafețelor, impermeabilizarea suprafețelor exterioare prin asfaltare, betonare sau alte nivelatori impermeabile la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Apa meteorică provenită din zona parcajelor și a suprafețelor carosabile ale ansamblului de locuințe va fi preluată de o rețea de canalizare pentru apa meteorică și evacuată într-un bazin de retenție, care este prevăzut cu separatoare de grăsimi pentru acest tip de apă. Apa din acest bazin se poate utiliza la stropitul spațiilor verzi.

- pentru celelalte categorii de construcții beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când acesta are capacitatea necesară , sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelei publice existente , fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și branșament la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, realizarea lor se va face în condițiile respectării prevederilor art 18 alin (2<sup>1</sup>) al HGR nr 525/1996 actualizat

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

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

Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat , cablurilor și antenelor tv . La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea de antene de telefonie mobilă pe terasa clădirilor înalte cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 11-REGULI PRIVITOARE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI punctul 11.2*

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și de capacitatea construcției **conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța**, minim 20% din spațiul verde amenajat va fi pe pământ vegetal.

La care se mai adaugă următoarele prevederi speciale:

-spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini de fațadă

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbori la fiecare 100mp

-pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, carosabil si parcări, astfel minimul de 20% din suprafața impermeabila corespunzătoare circulațiilor va fi permeabila prin folosirea de dale, pietriș, pietre si alte materiale permeabile.

## **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 11-REGULI PRIVITOARE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI punctul 11.3 Împrejmuiri*

In condițiile prezentului regulament , este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-împrejmuiri opace , necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale , asigurarea unei protecții vizuale- pentru limitele laterale si spate.

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

### **ARTICOLUL 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.) conform valorilor înscrise in planul de reglementari .**

In conformitate cu legea 350/2001 actualizata , la anexa 2

Procent maxim de ocupare a terenului este raportul dintre suprafața construita , amprenta la sol a clădiri sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare si suprafața parcelei .( POT = mpAC/ mp teren \*100)

- suprafața construita este suprafața construita la nivelul solului , cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei , a platformelor, a scărilor de acces, proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include in suprafața construita.

**P.O.T . maxim -70%**

### **CONDITII DE DEPASIRE P.O.T.**

*-Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatii de odihna si de joc, garaje si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent*

*In cazul in care pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru localitatea Tuzla sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configurația urbana locala este necesar depășirea P.O.T. maxime admise , acest lucru se poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic in integritatea sa din inițiativa si cu finanțarea autorității administrației publice locale conform legii 350/2001, cu modificările si completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.*

*Pentru loturile care au făcut obiectul unei documentații de urbanism anterioare prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor aplica reglementările prezentului regulament . Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentații de urbanism sunt integrate si odată cu aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal documentațiile anterioare își pierd din valoare.*

### **ARTICOLUL 16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.) conform valorilor înscrise in planul de reglementari .**

# **A R H I T E C T U R A P L U S S R L**

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

Prin coeficientul de utilizare a terenului ( CUT ) ( in conformitate cu legea 350/2001 actualizata, anexa 2 din lege ) se înțelege raportul dintre suprafață construita desfășurată ( suprafața a tuturor planșeelor ) si suprafața parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referința. ( CUT= mp Adc/ mp teren )

- nu se iau in calcul superfetele construite desfășurate :
- suprafața subsolului cu înălțimea libere de pana la 1,80metri
- suprafața subsolurilor cu destinație stricta pentru gararea autovehiculelor, spatii tehnice sau spatii destinate protecției civile
- suprafața balcoanelor , logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile.
- a podurilor neamenajate
- alei de acces pietonal/ carosabil din incinta
- scări exterioare, trotuare de protecție.

**CUT maxim – 1,6 pentru UTR-LM**

**CUT maxim – 1,2 pentru UTR-LM1**

**CUT maxim – 0.8 pentru UTR-LM2**

-excepție de la calculul POT si CUT :

- daca o construcție este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit , indicatorii urbanistici se calculează in raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-i-se suprafața planșeelor existente la cele ale noi construcții
- daca o construcție noua este edificata pe un teren care conține o clădire care nu este destinata demolării, indicatorii urbanistici se calculează aducându-i-se suprafața planșeelor existente la cele noi.

## **CONDITII DE DEPASIRE C.U.T.**

***In cazul in care pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configurația urbana locala este necesar depășirea C.U.T. maxime admise , acest lucru se poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic in integritatea sa din inițiativa si cu finanțarea autorității administrației publice locale conform legii 350/2001, cu modificările si completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.***

***Pentru loturile care au făcut obiectul unei documentații de urbanism anterioare prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor aplica reglementările prezentului regulament . Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentații de urbanism sunt integrate si odată cu aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal documentațiile anterioare isi pierd din valoare.***

# A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

APRILIE 2024

PROIECT NR. 10/2024

<b>BILANT TERITORIAL PENTRU ZONEI DE STUDIU</b>				
<b>SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU -79.466mp</b>				
<b>SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ-58.732mp</b>				
<b>FUNCTIUNI</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren agricol	72240	93,42	15508	19.51
Suprafața teren destinată construcții	0.00	0.00	46581	58.6
Suprafața circulației autosabile	3478	4.4	8831	11.1
Suprafața circulației pietonale	0,00	0,00	4964	6,3
Suprafața parcuri	0,00	0,00	5200	6.5
Suprafața teren canal irigabil	3478	4.4	3478	4.4
Suprafața verzi scuar	0.00	0.00	1239	1.5
Suprafață spații verzi	0,00	0,00	42000	52.8
<b>UTR-LM</b>	P.O.T. existent- 0,00%		P.O.T. propus- 70%	
	C.U.T. existent- 0,00		C.U.T. propus-1,6	
	H max existent-0,00 metri		H max propus-16,00 metri (P+3E)	
<b>JTR-LM1</b>	P.O.T. existent- 0,00%		P.O.T. propus- 70%	
	C.U.T. existent- 0,00		C.U.T. propus-1,2	
	H max existent-0,00 metri		H max propus-13,00 metri (P+2E)	
<b>JTR-LM2</b>	P.O.T. existent- 0,00%		P.O.T. propus- 70%	
	C.U.T. existent- 0,00		C.U.T. propus-0.8	
	H max existent-0,00 metri		H max propus-10,00 metri (P+1E)	

## PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ)- „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRARE IN INTRAVILAN CA TRUP IZOLAT , LOTIZARE SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE /ZONIFICARE TERENURI IDENTIFICATE CU NR.CADASTRAL IE110425, IE110436, IE110423, IE110422, IE110437, IE110426, IE100948, IE100960 IN SUPRAFATA TOTALA DE 58.732mp”

**LOCATIE:** COMUNA TUZLA , JUD. CONSTANTA

**FUNCTIUNEA PROPUASA:** locuinte ,cazare( pensiuni ,hotel, motel, hostel),alimentație publica ( restaurant, patiserie, cofetărie, panificație, etc),comert ,servicii, parcare/garare, utilități, drum de acces .

**BENEFICIAR:** STANCIU GEORGE ADRIAN

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;

**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL;

Nr.crt	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA , OPERATIUNI CADASTRALA SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
	DENUMIREA OBIECTIVE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	EVALUARE ESTIMATIVA COSTURI	RESPONSABIL FINANTARE	ETAPE de realizare a investitiilor si operatiunilor cadastrale/ notariale ( perioada prognozata)
1	TRASARE REPERE	5.000 RON	PRIVAT	1 ZI
2	LOTIZARE TEREN	10.000 RON	PRIVAT	1 SAPTAMANA
3	ALIMENTARE CU APA	131.650RON	ConsiliulLocal/PRIVAT	2 LUNA
4.	CANALIZARE MENAJERA	244.300 RON	Consiliul Local/PRIVAT	2LUNI

5.	ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA	50.000 LEI	PRIVAT	2 LUNI
6.	ALIMENTARE GAZE NATURALE	200.000 RON	PRIVAT	2 LUNI
7.	REFACERE SI EXECUTIE TROTUARE SI CAI DE ACCES CATRE EDIFICIU PROPUS	100.000 RON	PRIVAT	2 LUNI
8	REFACERE DE SPATII VERZI SI AMBIENTARE CU PLANTE DECORATIVE	100 000 RON	PRIVATA	2 luni
9.	ILUMINAT STRADA	200.000 RON	PRIVAT	2 LUNI

**-RETELE EDILITARE SI CAILE DE ACCES CARE DESERVESTE ZONA SI LOTURILE DIN ZONA SE VOR EXECUTA CONFORM HC 50/2010 TOATE ACESTE LUCRARI INTRA IN SARCINA PRIVAT /CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA**

**-TOATE ACESTE LUCRARI SE VOR EXECUTA PE BAZA UNOR PROIECTE APROBATE .**

**- TOATE ACESTE LUCRARI INTRA IN SARCINA BENEFICIARULUI , PE CHELTUIALA ACESTUIA SI SE VOR EXECUTA ETAPIZAT**