

**HOTĂRÂRE NR. 110/01.07.2020**

**Privind aprobare Detalierii Regulamentului Local de Urbanism Aferent Planului Urbanistic Zonal Litoral Mamaia Nord aprobat prin HCL 275/24.11./2014 și HCL 302/01.08.2016**

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința extraordinară din data de 01.07.2020 în conformitate cu prevederile art. 133 alin. (2) lit. "a" și art. 134 alin. (2), alin. (4), alin. (5), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

*Luând în dezbatere:*

Referatul de aprobare al Primarului Orașului Navodari, proiectul de hotărâre inițiat de către acesta, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiei de specialitate;

*Având în vedere prevederile:*

- art. 120, art. 121 și art. 138 din Constituția României;
- art. 25, art. 26, art. 47, 56(1) și 65(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

Ținând cont de OMDRT nr. 2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la eșalonarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Având în vedere Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;

Ținând seama de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. „j”, art. 84 alin. (1) și alin. (3), art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „c”, art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. „e”, alin. (4), alin. (5) lit. „a”, precum și art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

***HOTĂRĂȘTE:***

**ARTICOLUL 1** - Se aproba documentația **Detalierii Regulamentului Local de Urbanism Aferent Planului Urbanistic Zonal Litoral Mamaia Nord aprobat prin HCL 275/24.11./2014 și HCL 302/01.08.2016.**

**ARTICOLUL 2** - Documentația întocmită de către Biroul de Urbanism, constituie anexa la prezenta hotărâre.

**ARTICOLUL 3** - Hotărârea adoptată, va fi dusă la îndeplinire de către Compartimentul Urbanism - Amenajare Teritorială.

**ARTICOLUL 4** - Compartimentul Autoritate Tutelara-Relatia cu Consiliul Local va comunica prezenta Instituției Prefectului Constanta, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Economice, Biroului Juridic, Compartimentul Urbanism - Amenajare Teritoriala, Compartimentului Relatii Publice.

*Hotararea a fost adoptata cu 16 voturi „PENTRU”, 0 voturi „IMPOTRIVA”, 0 „ABTINERI”, la sedinta fiind prezenti 16 consilieri din 19 consilieri in functie.*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Consilier, NICHITA RAFAEL**

**CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE,  
Secretar General, TRȘOAGĂ VIORICA**

**Detaliere Regulament Local de Urbanism aferent documentației de urbanism  
P.U.Z.<sup>1</sup> "Litoral Mamaia Nord", aprobat cu H.C. L.<sup>2</sup> 275/24.11.2014 și H.C.L.<sup>2</sup> 302/01.08.2016**

**A. Introducere**

În contextul dezvoltării a părți de litoral din teritoriul intravilanului Orașului Năvodari, pe baza documentațiilor de urbanism, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (privind amenajarea teritoriului și urbanismului) la nivelul Biroului de Urbanism din cadrul Primăriei Orașului Năvodari s-a identificat, din practica profesională și atribuțiile acestui Birou, necesitatea detalierei a anumitor articole prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.<sup>1</sup> "Litoral Mamaia Nord", aprobat cu H.C. L.<sup>2</sup> 275/24.11.2014 și H.C.L.<sup>2</sup> 302/01.08.2016.

Activitatea de detaliere a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 (privind amenajarea teritoriului și urbanismului) și H.G.<sup>3</sup> 525/1996 în ceea ce privește abordarea programatică și directoare pe care documentațiile de urbanism le dețin odată cu aprobarea acestora la nivelul Consiliului Local al Orașului Năvodari.

**B. Aspecte generale**

Cadrul legal privind amenajarea teritoriului și urbanismul stabilește, în termeni legali, în funcție de complexitate și detaliere, funcția fiecărei documentații de urbanism, la nivelul teritoriului. Astfel la nivelul intravilanului Orașului Năvodari documentațiile de urbanism, aprobate prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Năvodari, sunt (în ordine cronologică și de rang, conform Secțiunea a III-a din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului):

1. Documentația de Urbanism P.U.G.<sup>4</sup> (plan urbanistic general)
2. Documentația de Urbanism P.U.Z.<sup>1</sup> (plan urbanistic zonal)
3. Documentația de Urbanism<sup>5</sup> (plan urbanistic de detaliu)

<sup>1</sup>P.U.Z. - plan urbanistic zonal

<sup>2</sup>H.C.L. - hotărâre de consiliu local

<sup>3</sup>H. G. - hotărâre de guvern

<sup>4</sup>P.U.G. - plan urbanistic general

<sup>5</sup>P.U.D. - plan urbanistic de detaliu

În baza celor menționate mai sus:

1. La nivelul intravilanului Orașului Năvodari este aprobat cu H.C.L. nr. 69/15.02.2004 (prelungit cu H.C.L. 4/11.01.2019) documentația de urbanism P.U.G. care „are caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare” - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 46, alin. (1).

2.

2. În funcție de gradul de detaliere față de P.U.G. (care reglementează teritoriul intravilanului Orașului Năvodari) în funcție de caracter și caracteristică se elaborează pentru anumite „părți” din teritoriul intravilanului, documentații de urbanism de rang inferior P.U.G. - ului (inițiate de persoane fizice/juridice sau de către administrația publică locală, conform legii în vigoare). Astfel în 2014 și 2016 a fost aprobat P.U.Z. „Litoral Mamaia Nord”, care propune reglementări noi și zonificări funcționale în funcție de dezvoltarea spațială a orașului la acea dată respectiv în funcție de tendințele de dezvoltare economică la nivelul Orașului Năvodari.

Această documentație și-a produs efecte vizibile în teritoriu astfel că în anul 2020, Biroul de Urbanism, din cadrul Primăriei Orașului Năvodari, propune, prin prezenta, o detaliere a Regulamentului local de Urbanism aferent acestei documentații de urbanism și anume detalierea articolelor 5,6 și 7.

Această detaliere este necesară deoarece s-au constatat numeroase inadvertențe, documentația neavând un caracter cursiv, clar, informațiile neasigurând operativitate în utilizare, mai jos enumerând câteva dintre situații:

- la articolul 1.16 Coeficienți urbanistici se face următoarea referire atât la Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) cât și la Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) **În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire/cazare, spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10**

*procente față de maximul admis: garaj închis, spațiu comercial sau de alimentație publică, spații destinate activităților de recreere (terenuri sportive, parc acvatic, etc.), spații destinate practicării de activități liberale (proiectare, avocatură, cabinet medical, etc.), servicii pentru public (spa, sală fitness, agenție de turism, etc.), referire care în articolele 15 și 16 rămâne nemenționată, situație care are nevoie de detalieri;*

- la articolul 16 este menționată eronat denumirea acestuia *PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)* și nu *COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI* – așa cum este denumit în Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- la *articolul 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR* nu se face referire la posibilitatea realizării de subsoluri, demisoluri, deși în articolul 9 se vorbește de obligativitatea asigurării locurilor de parcare atât la parterul cât și la demisolul clădirilor;
- la *articolul 14 – ÎMPREJMUIRI* se menționează că *Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini să se asigure o suprafață opacă, plină, de culoare albă sau culori deschise, care să nu permită vederea, cu înălțime minimă de 1,80metri*, astfel poate exista o situație în care împrejmuirea se poate realiza cu o înălțime nelimitată;
- la *articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*: se face următoarea afirmație: *În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevazute în OMS 119/2014. 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 realiza un studiu de însorire și umbrire asupra parcelelor vecine construite, asigurându-se că fiecare unitate locativă învecinată primește minim 1 1/2 ore de însorire în perioada cea mai defavorabilă (solstițiul de iarnă). Întocmirea studiului de Însorire și umbrire va fi solicitată prin Certificat de Urbanism și este necesar pentru obținerea Autorizației de Construire. Studiul de însorire se solicită în baza prevederilor OMS 119 făcând referire numai la ferestrele încăperilor de locuit, nu la parcele.*

### C. Aspecte specifice

P.U.Z. "Litoral Mamaia Nord" (aprobat cu H.C. L.<sup>2</sup> 275/24.11.2014 și H.C.L.<sup>2</sup> 302/01.08.2016), propune reglementări urbanistice pentru 5 unități teritoriale de referință (U.T.R.<sup>6</sup>). Detalierea de mai jos se va aplica fiecărui U.T.R. astfel:

<b>ZRB - ZONA CONSTRUCȚIILOR REZIDENȚIALE ȘI BALNEARE (MIXTĂ)</b> <b>ZRB1, ZRB2, ZRB3</b>	
<b>Generalități</b>	
<b>Reglementare actuală</b>	<b>Reglementare propusă (Detaliere)</b>
Fără text	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniu public și proprietatea privată.</li><li>- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, acces în clădiri, construcții necesare asigurării utilităților, amenajări peisagiste, pergole sau piscine neacoperite.</li><li>- Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:<ul style="list-style-type: none"><li>o frontul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivel pietonal, în care amplasarea construcțiilor este uniformă, toate fiind amplasate în același plan de proiecție (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate în același plan de proiecție).</li><li>o frontul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivel pietonal, în care amplasarea construcțiilor este dinamică, acestea fiind amplasate în planuri de proiecție diferite</li></ul></li></ul>

	<p>(fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit în raport cu planul de proiecție).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- NU SE ADMIT MANSARDE, PODURI ÎNALTE, aceste elemente de construcție nefiind specifice zonelor de litoral.</li> <li>- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și/sau posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi. Amplasarea acestora anexe pe limita de proprietate se va face numai cu acordul autentificat al proprietarului terenului învecinat.</li> <li>- Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none"> <li>o pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, acumulatori, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare, etc.)</li> </ul> </li> <li>- Se permite realizarea de subsol sau demisol;</li> <li>- Numărul de subsoluri nu se normează;</li> <li>- Subsolurile vor avea suprafața de maximum 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea unui spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pamânt vegetal la nivelul solului, restul de spațiu verde necesar se va asigura respectând prevederile HCJ Constanța 152/2013</li> <li>- Realizarea de supante sau mezanin se va face cu respectarea prevederilor normativului P118-1999</li> </ul>
--	--

	<p>Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor precum și a indicatorilor urbanistici: POT și CUT.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se v înscrie noua construcție.</li> <li>- Calcan vizibil din domeniul public - fațadă opacă (care nu are prevăzute goluri de ferestre, uși, balcoane, logii) care trebuie mascată astfel încât de pe domeniul public, la nivel pietonal, această fațadă să nu fie vizibilă.</li> </ul>
--	---

<b>UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3</b>	
<b>ART. 1 UTILIZĂRI ADMISE:</b>	
<b>Reglementare actuală</b>	<b>Reglementare propusă (Detaliere)</b>
<p><b>ZRB1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuințe) și turism sezonier (hoteluri, vile) - mixtă;</li> <li>-hoteluri și pensiuni cu facilități de turism balnear;</li> <li>-restaurante și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite);</li> <li>-comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spații acoperite amenajate;</li> <li>-parcaje, zone aprovizionare;</li> <li>-zone plantate tip scuar sau plantați de aliniament;</li> <li>-spații plantate pentru agrement și sport;</li> <li>-case de vacanță cu locuire nepermanentă;</li> <li>-servicii de uz cotidian specifice funcțiunii principale</li> </ul>	<p><b>SE MENȚIN CELE EXISTENTE</b></p>

<p><b>ZRB2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile) - mixtă;</li> <li>- hoteluri cu facilități de turism balnear;</li> <li>- parcaje, zone aprovizionare;</li> <li>- zone plantate tipscuar sau plantații de aliniament;</li> <li>- spații plantate pentru agrement și sport;</li> <li>- case de vacanță cu locuire nepermanentă;</li> <li>- servicii de uz cotidian specifice funcționii principale</li> </ul>	<p>SE MENȚIN CELE EXISTENTE</p>
<p><b>ZRB3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile) - mixtă;</li> <li>- comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spații acoperite și amenajate</li> <li>- parcaje, zone aprovizionare;</li> <li>- zone plantate tipscuar sau plantații de aliniament;</li> <li>- spații plantate pentru agrement și sport;</li> <li>- case de vacanță cu locuire nepermanentă;</li> <li>- servicii de uz cotidian specifice funcționii principale.</li> </ul>	<p>SE MENȚIN CELE EXISTENTE</p>

<p><b>UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3</b></p>	
<p><b>ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:</b></p>	
<p><b>Reglementare actuală</b></p>	<p><b>Reglementare propusă (Detaliere)</b></p>
<p><b>ZRB1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-conform reglementărilor stabilite prin PUZ-urile anterior depuse, aprobate de autoritatea locală, precum și condiționările privind execuția lucrărilor stabilite prin prezentul regulament;</li> <li>-ansambluri balneare de mari dimensiuni, <b>cu condiționările</b></li> </ul>	<p>SE MENȚIN CELE EXISTENTE</p>

**aferente prezentul Regulament, pe parcele de minim 3000mp**

-loisir în spații acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, minigolf, etc, **cu asigurarea necesarului de parcaje prin suplimentare.**

-hoteluri de 3 și 4 stele (sau mai mult) care să fie dotate cu: săli de conferințe, cluburi, centre culturale, etc, **cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare.**

-pensiuni avizate în conformitate cu prevederile legate în vigoare; **cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere,) prin suplimentare.**

-complex tip resort & spa (include piscina, spa, parc, etc.) **(doar pe parcele mai mari de 3000mp).**

-construcții provizorii **doar cu funcțiune turistică și de comerț și funcționare sezonieră.**

**ZRB2**

-conform reglementarilor stabilite prin PUZ-urile anterior depuse, aprobate de autoritatea locală, precum și condițiile privind execuția lucrărilor stabilite prin prezentul regulament;

- ansambluri balneare de mari dimensiuni, **cu condițiile aferente prezentului Regulament, pe parcele de minim 3000mp**

- loisir în spații acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, minigolf, etc, **cu asigurarea necesarului de parcaje prin suplimentare.**

- hoteluri de 3 și 4 stele (sau mai mult) care să fie dotate cu: săli de conferințe, cluburi, centre culturale, etc, **cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare.**

-pensiuni avizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare; **cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2**

SE MENȚIN CELE EXISTENTE

camere,) **prin suplimentare.**  
-restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica (**spatii inchise, acoperite si descoperite**);  
-comert cu amanuntul specific turismului sezonier in spatii acoperite si amenajate;  
-complex tip resort & spa (include piscina, spa, pare, etc.) (**doar pe parcele mai mari de 3000mp**).  
-construcții provizorii **doar cu funcțiune turistică și de comerț și funcționare sezonieră.**

**ZRB3**  
-hoteluri cu facilitati de turism balnear, **cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare;**  
-restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite); **cu asigurarea necesarului de parcaje si cu program de functionare pana la ora 22:00.**  
-ansambluri balneare de mari dimensiuni, cu **condiționarile aferente prezentului Regulament, pe parcele de minim 3000mp**  
-loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, minigolf, etc, **cu asigurarea necesarului de parcaje prin suplimentare.**  
-hoteluri de 3 și 4 stele (sau mai mult) care să fie dotate cu: săli de conferințe, cluburi, centre culturale, etc, **cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare.**  
-pensiuni avizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare; **cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare.**  
-complex tip resort & spa (include piscina, spa, pare, etc) (**doar**

SE MENȚIN CELE EXISTENTE

pe parcele mai mari de 3000mp).  
 -construcții provizorii doar cu funcțiune turistica și de comerț  
 și funcționare sezonieră.

**UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3**

**ART. 3 UTILIZĂRI INTERZISE:**

**Reglementare actuală**

**ZRB1, ZRB2, ZRB3**

- orice funcțiuni care nu au legatura cu funcțiunea de turism, odihna și agrement, locuire și comerț în cazurile prezentate;
- orice funcțiuni, clidiri și amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și a atractivității zonei prin agresarea peisajului, provocarea de intense aglomerări, poluiri și circulații intense și care contravin normelor de protecție stabilite local;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- construcții provizorii **cu funcțiunea de locuire;**
- anexe pentru creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- activități productive care utilizează terenul vizibil din circulațiile publice;
- depozitare de materiale inflamabile sau toxice;
- autobaze, stapi de întreținere și spalatorii auto;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și

**Reglementare propusă (Detaliere)**

SE MENȚIN CELE EXISTENTE

colectarea apelor meteorice;

**UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3**

**ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

**Reglementare actuală**

**ZRB1**

- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuirii, turismului, alimentației publice, sport și agrement, cu regim de înălțime P+7E este de **3000mp**, cu front stradal de min. **30.0m**;
- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuirii, turismului, alimentației publice, sport și agrement, cu regim de înălțime P+4E este de 250mp, cu front stradal de min. 12.0m;
- Date fiind restricțiile și obligativitatea zonei ZRB1, nu este permisă **reparcelarea cu loturi mai mici de 250mp**

**Reglementare propusă (Detaliere)**

SE MENȚIN CELE EXISTENTE

**UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3**

**ART. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- Aliniament - linia de demarcație dintre domeniul public și proprietatea privată;
- Alinierea clădirilor - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă; ea poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta; în cazul în care clădirile sunt retrase în mod obligatoriu față de aliniament, spațiul dintre limita terenului și fațada clădirii nu poate fi construit, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu 0,40 metri față de cota terenului amenajat.

**Reglementare actuală**

**Reglementare propusă (Detaliere)**

<p><b>ZRB1</b> Alinierea clădirilor- linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă; clădirile se vor retrage față de limita de proprietății cu minimum 3.00metri</p>	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
<p><b>ZRB2</b> 1.În cazul loturilor cu suprafețe cuprinse între 250,00mp și 600mp, construcțiile principale vor avea o retragere obligatorie de 6,00metri de la aliniamentul la Strada Promenada. Fâșia de 6,00metri dintre limita de proprietate și construcție va fi deschisă publicului și amenajată ca anexă la funcțiunea de la parterul construcției. 2. În cazul loturilor cu suprafețe mai mari de 600,00mp, cel puțin una din construcții, fie principala, fie secundara, se va amplasa având una din fațade paralelă cu strada Promenada la o distanță de 6,00metri de aliniamentul la aceasta. Fâșia de 6,00metri dintre limita de proprietate și construcție va fi deschisă publicului și amenajată ca anexă la funcțiunea de la parterul construcției. În cazul în care construcția amplasată în frontul la strada Promenada este una secundară, aceasta va cuprinde, cel puțin la nivelul parterului, o funcțiune cu caracter public (comerț, servicii, alimentație publică, agrement, etc.), iar fâșia de 6,00metri dintre construcție și aliniament va fi amenajat ca anexă pentru aceasta. În cazul loturilor de colț, laturile cu ieșiri la alte străzi decât Promenada vor fi tratate conform reglementărilor aferente ZRB1.</p>	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
<p><b>ZRB3</b> -Alinierea clădirilor-linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă</p>	SE MENȚIN CELE EXISTENTE

-Pe parcele cu suprafețe mai mici de 250mp și raport între latura mare și latura mică mai mic de 1,5 clădirile **nu se vor retrage spre aliniament**

-pe parcelele cu suprafețe cuprinse între 500mp și 1000mp, clădirile vor prelua regula de aliniere prevăzută de PUZ pentru parcelele învecinate. În cazul în care parcela cuprinde întregul front între 2 intersecții, se va respecta o retragere de minimum 5.00 metri de la aliniament

-Loturile existente sau rezultate în urma operațiunilor de comasare sau dezmembrare ulterioare care respectă cumulativ condițiile de aparență la ZRB2 vor aparține de această subzona și vor respecta reglementările specifice acesteia

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3

**ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

**Reglementare actuală**

**ZRB**

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor cu o suprafață mai mare sau egală cu 250,00mp și front la stradă mai mare sau egal cu 12 metri se va face respectând prevederile Codului Civil, astfel:

▶ *Art 612: Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin.*

*Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;*

▶ *Art 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;*

**Reglementare propusă (Detaliere)**

**ZRB**

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor cu o suprafață mai mare sau egală cu 250,00mp și front la stradă mai mare sau egal cu 12 metri se va face respectând prevederile Codului Civil, astfel:

▶ *Art 612: Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin.*

*Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;*

► *Art 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2 metri între fundul, ingradit sau neingradit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Fereastra pentru vedere balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.*

► *Art 616: Dispozițiile art 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, Jara limita de distanță, ferestre de lumina, dacă sunt astfel construite în așa fel încât să împiedice vederea spre fondul învecinat*

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014. 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 realiza un studiu de însorire și umbrire asupra parcelelor vecine construite, asigurându-se că fiecare unitate locativă învecinată primește minim 1 1/2 ore de însorire în perioada cea mai defavorabilă (solstițiul de iarnă). Întocmirea studiului de

► *Art 614: Nu este permis să se facă fereastra sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor;*

► *Art 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2 metri între fundul, ingradit sau neingradit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Fereastra pentru vedere balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.*

► *Art 616: Dispozițiile art 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, Jara limita de distanță, ferestre de lumina, dacă sunt astfel construite în așa fel încât să împiedice vederea spre fondul învecinat*

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014

(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. (2) În cazul în care proiectul de

<p>Însorire și umbrire va fi solicitată prin Certificat de Urbanism și este necesar pentru obținerea Autorizației de Construire.</p>	<p>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). (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament</p>
--	---

<p>UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3</p>	
<p>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELĂ:</p>	
<p><b>Reglementare actuală</b></p>	<p><b>Reglementare propusă (Detaliere)</b></p>
<p>ZRB          -cladirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță de minim 3.50m, pentru asigurarea accesului utilajelor de intervenții          -se asigură accesul carosabil direct dintr-o circulație publică          - la construcțiile hoteliere se va asigura fie accesul carosabil pentru autocare în parcare amenajată, fie loc de staționare temporară special amenajată          -accesele se vor realiza în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare          -în toate situațiile este obligatorie respectarea accesului în spațiile publice pentru persoanele cu handicap locomotor</p>	<p>SE MENȚIN CELE EXISTENTE</p>

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:	
<b>Reglementare actuală</b>	<b>Reglementare propusă (Detaliere)</b>
<p>ZRB</p> <p>se asigură accesul carosabil direct dintr-o circulație publică</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construcțiile hoteliere se va asigura fie accesul carosabil pentru autocare în parcare amenajată, fie loc de staționare temporară special amenajat</li> <li>-accesele se vor realiza în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare</li> <li>-în toate situațiile este obligatorie respectarea accesului în spațiile publice pentru persoanele cu handicap locomotor</li> </ul>	SE MENȚIN CELE EXISTENTE

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:	
<b>Reglementare actuală</b>	<b>Reglementare propusă (Detaliere)</b>
<p>ZRB</p> <p>Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent circulației publice. Acolo unde lățimea tramei stradale permite acest lucru, se vor realiza spații publice de parcare auto, aferente zonei ZCP;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La construcțiile hoteliere și pensiuni se vor asigura locuri de parcare atât în incinta lotului cât și în incinta construcției - la demisol sau parter, pentru a satisface numărul de locuri de parcare necesare. Se vor amenaja locuri de parcare în număr de minim 50% din numărul camerelor destinate cazării turistilor;</li> <li>-la construcțiile destinate locuirii multifamiliale permanente sau sezoniere se vor asigura locuri de parcare atât în incinta lotului cât și în incinta construcției- la demisol sau parter pentru a</li> </ul>	SE MENȚIN CELE EXISTENTE

satisface numărul de locuri de parcare necesare. se vor amenaja locuri de parcare în număr de **50%** din numărul de unitățile locative (apartamente, garsoniere)  
 -La construcțiile destinate locuirii unifamiliale în regim de înălțime max P+1E, permanente sau sezoniere, se va asigura un minim **1 loc de parcare auto** în incinta lotului. Construcțiile destinate locuirii cu regim de înălțime mai mare de P+2E sunt considerate construcții unifamiliale.

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR:

Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliere)
<b>10.1 ZRB1, ZRB2</b>	<b>10.1 ZRB1, ZRB2</b>
pentru 8 Niveluri - P+7E <b>27 metri la cornișă</b>	S(D)+P+7E <b>27 metri la cornișă</b>
pentru 5 Niveluri - P+4E <b>18 metri la cornișă</b>	S(D)+P+4E <b>18 metri la cornișă</b>
<b>10.3 ZRB3</b>	<b>10.3 ZRB3</b>
pentru 8 Niveluri - P+7E <b>27 metri la cornișă</b>	S(D)+P+7E <b>27 metri la cornișă</b>
pentru 5 Niveluri - P+4E <b>16 metri la cornișă</b>	S(D)+P+4E <b>16 metri la cornișă</b>
sau P+3E+4E parțial	sau S(D)+P+3E+4E parțial
pentru 4 Niveluri - P+2E+3E parțial <b>14 metri la cornișă</b>	S(D)+P+2E+3E parțial <b>14 metri la cornișă</b>
pentru 3 Niveluri - P+1E+2E parțial <b>11 metri la cornișă</b>	S(D)+P+1E+2E parțial <b>11 metri la cornișă</b>

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliere)
<b>ZRB</b>	<b>SE MENȚIN CELE EXISTENTE</b>
Clădirile edificate trebuie să pună în valoare zona, recomandându-se o arhitectură și plastică care să se armonizeze cu caracterul	

construit existent, având elemente specifice zonei litorale specifice arhitecturii locale dobrogene:

Fatadele vor fi vopsite uniform în alb sau culori deschise fără accente colorate;

Acoperisuri cu panta maximă de 20°, din învelitoare olandeze, țigla ceramică sau tablă tip țigla, toate de culoare naturală cărămizie, brun-roșcat sau nuanțe de gri, respectiv învelitori din stufaris așezat profesional, după metoda lipovenească de construcție a cherhanalelor, doar pentru construcții cu regim de înălțime maxim Parter. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic.

construcțiile anexe usoare și cele de recreere, din lemn (pergole, faisoare pentru gratar) se vor păstra în culoarea naturală a lemnului (tratate împotriva intemperiilor) și se pot acoperi cu învelitori din țigla ceramică, tablă tip țigla, toate de culoare naturală cărămizie, brun-roșcat sau nuanțe de gri, învelitori bituminoase, învelitori tradiționale din stuf. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic;

clădirile cu acoperiș tip terasă vor avea prevăzut atic de protecție de minim 0.50m; terasele pot fi circulabile sau necirculabile; în cazul teraselor circulabile se vor prevedea balustrade de protecție conform Normativului de siguranță în exploatarea construcțiilor (NP 068/2002 cu adăugirile și modificările ulterioare).

nu se recomandă realizarea mâinii curente și a parapetelor din inox; se vor folosi elemente metalice vopsite în culori mate, elemente din zidărie sau lemn tratat pentru o bună rezistență împotriva intemperiilor;

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:	
<b>Reglementare actuală</b>	<b>Reglementare propusă (Detaliere)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare proiectate în zona (înainte de punerea în funcțiune a imobilelelor);</li> <li>- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice, lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se realizează de către investitor sau Primărie.</li> <li>- atât rețelele cât și toate branșamentele pentru electricitate, telefonie, televiziune și internet se vor realiza îngropat.</li> <li>- se va asigura captarea rapidă a apelor meteorice în rigolele de pe alei și platforme și în spațiile verzi, evacuarea acestora făcându-se prin puțuri drenante;</li> <li>- se permite doar instalarea stâlpilor ornamentali de iluminat, care vor avea alimentarea electrică și branșamentul îngropat sau a stâlpilor dotați cu panouri fotovoltaice individuale;</li> <li>- se va încuraja realizarea construcțiilor cu energie furnizată de panouri fotovoltaice, suplimentată prin branșare la sistemul de alimentare cu energie local și obținerea apei calde prin paouri solare.</li> </ul>	SE MENȚIN CELE EXISTENTE

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:	
<b>Reglementare actuală</b>	<b>Reglementare propusă (Detaliere)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- În spațiile neconstruite și neocupate de alei și parcări vor fi plantați arbori și arbuști ornamentali și se va însămânța gazon;</li> <li>- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca</li> </ul>	SE MENȚIN CELE EXISTENTE

grădini de fațadă sau zone verzi; - Zonele verzi astfel amenajate vor avea minimum 5,00% din suprafața terenului (în funcție de destinația construcțiilor).	
--	--

<b>UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3</b>	
<b>ART. 14 ÎMPREJMUIRI:</b>	
<b>Reglementare actuală</b>	<b>Reglementare propusă (Detaliere)</b>
Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini să se asigure o suprafață opacă, plină, de culoare albă sau culori deschise, care să nu permită vederea, cu înălțime minimă de 1,80metri. Pe laturile de acces la stradă este permisă realizarea atât de împrejmuiri care să nu permită vederea (supafețe opace, pline) sau împrejmuiri care să permită vederea în interiorul parcelelor (porți și garduri din fier forjat, elemente metalice, etc.)	Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini să se asigure o suprafață opacă, plină, de culoare albă sau culori deschise, care să nu permită vederea, cu înălțime minimă de 1,80metri dar nu mai mult de 2,80metri. Pe laturile de acces la stradă este permisă realizarea de împrejmuiri care să permită vederea în interiorul parcelelor (porți și garduri din fier forjat, elemente metalice, etc.)

<b>UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3</b>	
<b>ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.):</b>	
<b>Reglementare actuală</b>	<b>Reglementare propusă (Detaliere)</b>
<b>15.1 ZRB1</b> pentru 8 Niveluri - P+7E <b>35%</b> pentru 5 Niveluri - P+4E <b>40%</b>	<b>15.1 ZRB1</b> pentru S(D)+P+7E <b>35%</b> pentru S(D)+P+4E <b>40%</b>
<b>15.2 ZRB2</b> pentru 8 Niveluri - P+7E <b>35%</b> pentru 5 Niveluri - P+4E <b>35% loturi 1500...3000mp</b> <b>40% loturi 300...1500mp</b>	<b>15.2 ZRB2</b> pentru S(D)+P+7E <b>35%</b> pentru S(D)+P+4E <b>35% loturi 1500...3000mp</b> <b>40% loturi 300...1500mp</b>
<b>15.3 ZRB3</b> pentru 8 Niveluri - P+7E <b>35%</b>	<b>15.3 ZRB3</b> pentru S(D)+P+7E <b>35%</b>

pentru 5 Niveluri - P+4E sau P+3E+4E parțial	40%	pentru S(D)+P+4E sau S(D)+P+4E parțial	40%
pentru 4 Niveluri - P+2E+3E parțial	40%	pentru S(D)+P+2E+3E parțial	40%
pentru 3 Niveluri - P+1E+2E parțial	40%	pentru S(D)+P+1E+2E parțial	40%
<p><b>În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire/cazare, spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximum admis: garaj închis, spațiu comercial sau de alimentație publică, spații destinate activităților de recreere (terenuri sportive, parc acvatic, etc.), spații destinate practicării de activități liberale (proiectare, avocatură, cabinet medical, etc.), servicii pentru public (spa, sală fitness, agenție de turism, etc.)</b></p>			

<b>UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3</b>			
<b>ART. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.):</b>			
<b>Reglementare actuală</b>		<b>Reglementare propusă (Detaliere)</b>	
<b>16.1 ZRB1</b>		<b>16.1 ZRB1</b>	
pentru 8 Niveluri - P+7E	4,00	pentru S(D)+P+7E	4,00
pentru 5 Niveluri - P+4E	2,80	pentru S(D)+P+4E	2,80
<b>16.2 ZRB2</b>		<b>16.2 ZRB2</b>	
pentru 8 Niveluri - P+7E	4,00	pentru S(D)+P+7E	4,20
pentru 5 Niveluri - P+4E	2,55 loturi 1500...3000mp 2,80 loturi 300...1500mp	pentru S(D)+P+4E	2,55 loturi 1500...3000mp 2,80 loturi 300...1500mp
<b>16.3 ZRB3</b>		<b>16.3 ZRB3</b>	
pentru 8 Niveluri - P+7E	4,00	pentru S(D)+P+7E	4,00
pentru 5 Niveluri - P+4E sau P+3E+4E parțial	2,80	pentru S(D)+P+4E sau S(D)+P+4E parțial	2,80
pentru 4 Niveluri - P+2E+3E parțial	1,80	pentru S(D)+P+2E+3E parțial	1,80
pentru 3 Niveluri - P+1E+2E parțial	1,20	pentru S(D)+P+1E+2E parțial	1,20
<p><b>În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire/cazare, spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximum admis: garaj închis, spațiu comercial sau de alimentație publică, spații destinate activităților de recreere (terenuri sportive, parc acvatic, etc.), spații destinate practicării de</b></p>			

**activități liberale (proiectare, avocatură, cabinet medical, etc.), servicii pentru public (spa, sală fitness, agenție de turism, etc.)**

Celelalte articole ale Planului Urbanistic Zona "Litoral Mamaia Nord" rămân neschimbate.

Scopul prezentei documentații este de a asigura claritate în operare, detaliierile specifice propuse nemodificând în niciun fel indicatorii urbanistici aprobați prin PUZ Litoral Mamaia Nord inițial aprobat cu **H.C. L.<sup>2</sup> 275/24.11.2014 și H.C.L.<sup>2</sup> 302/01.08.2016.**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

