

SECRETAR GENERAL ORAȘ

NR. 58651/23.07.2026

CATRE,

PRIMARUL ORAȘULUI NĂVODARI

Domnul CHELARU FLORIN

Subsemnata Barascu Mihaela Aurelia, ocupând funcția publică de Secretar General al Orașului Năvodari, având în vedere faptul ca mi-a fost înaintat ” Proiectul de hotarare privind clarificare mod de calcul indice urbanistic Procent de Ocupare Teren din Regulament local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.302/01.08.2016 si HCL nr.275/24.11.2014 ”, nr. 58270/22.07.2026 în vederea Avizarii de legalitate pentru a fi înscris pe Ordinea de zi a sedintei ordinare a consiliului local, în respectarea prevederilor art. 445, art. 460, art. 463, art. 492 alin (2) lit. m) din OUG 57/2019 Codul administrativ coroborat cu art.79 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 161/2003 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției, prin prezenta vă aduc la cunoștiință despre faptul că doresc să mă abțin de la contrasemnarea pentru legalitate a proiectului cat si a Hotărârii ce va fi adoptata în acest sens de Consiliului Local Navodari, pentru a evita un conflict de interese.

”ART.79

Jurisprudență

(1) Funcționarul public este în conflict de interese dacă se afla în una dintre următoarele situații:

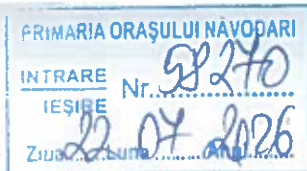
- a) este chemat să rezolve cereri, să ia decizii sau să participe la luarea deciziilor cu privire la persoane fizice și juridice cu care are relații cu caracter patrimonial;
- b) participa în cadrul aceleiași comisii, constituite conform legii, cu funcționari publici care au calitatea de soț sau rudă de gradul I;
- c) interesele sale patrimoniale, ale soțului sau rudelor sale de gradul I pot influența deciziile pe care trebuie să le ia în exercitarea funcției publice.

(2) În cazul existenței unui conflict de interese, funcționarul public este obligat să se abțină de la rezolvarea cererii, luarea deciziei sau participarea la luarea unei decizii și să-l informeze de îndată pe șeful ierarhic căruia îi este subordonat direct.

Secretar General al Orașului

Bărascu M





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NĂVODARI

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL ORAS,
BARASCU MIHAELA AURELIA

PROIECT DE HOTARARE

Privind clarificare mod de calcul indice urbanistic Procent de Ocupare Teren din Regulament local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.302/01.08.2016 si HCL nr.275/24.11.2014

Avand in vedere:

- Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*)
- documentatia PUZ aprobata prin HCL 302/01.08.2016 si HCL 275/24.11.2014
- referat aprobare nr / ;
- raportul nr /intocmit de Arhitect Sef;
- referat nr /intocmit de Arhitect Sef;

In baza prevederilor Legii nr.50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificari si completari ulterioare.

- In conformitate cu prevederile art. 25,26 art. 47, 56(l) si 65(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile OMDRT nr.2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la esalonarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- In temeiul art.129 alin.2 lit c, alin. 6 lit c, art.139 alin 3 lit c si art.196 alin(1) lit a din OUG 57/2019 Codul Administrativ cu modificari si completari ulterioare.

PROPUN

ARTICOLUL 1 - Se aproba clarificarea detalierii mod de calcul indice urbanistic Procent de Ocupare Teren. din Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.275/24.11.2014. HCL nr. 302/1.08.2016 si HCL nr. 110/01.07.2020. in sensul ca la valoarea existenta a P.O.T.-ului se adauga 10% în valoare absoluta, P.O.T. 35% va deveni 45% iar un P.O.T. 40% va deveni 50% ca urmare a aplicarii acestei majorari.

ARTICOLUL 2 - Prezenta hotarare va fi dusă la îndeplinire de Compartimentul Urbanism - Amenajare Teritoriala.

ARTICOLUL 3 - Compartimentul Relația cu Consiliul Local va comunica hotărârea: Instituției Prefectului - Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, Compartimentului Juridic, Compartimentului Comunicare - Relatii Publice, Compartimentului Urbanism - Amenajare Teritoriala .

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN





Referat de aprobare,

Având în vedere referatul arhitectului șef înregistrat sub nr...../..... în care sunt enumerate și expuse aspectele ce au dus la necesitatea aprobării clarificării mod de calcul indice urbanistic Procent de Ocupare teren din Regulament local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.302/1.08.2016 și HCL nr.275/24.11.2014, precum și demersurile întreprinse în acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotărâre privind aprobarea clarificării mod de calcul indice urbanistic Procent de Ocupare teren din Regulament local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.302/1.08.2016 și HCL nr.275/24.11.2014

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN



NR. 58268/22.07.2026.....

Referat,

Avind in vedere prevederile art. 65 alin 1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul conform carora „ în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism ”

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 27[^]1 primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții în domeniul urbanismului si anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

In conformitate cu prevederile art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurata pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigura respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistica a localităților componente ale comunei sau orașului.

Avand in vedere actiunea desfasurata de catre Inspectoratul de Stat in Constructii urmare Ordinului nr.168/11.04.2022, a actelor de control inregistrate la sediul Primariei referitoare legalitatea emiterii unor acte admistrative-Autorizatii de Construire, a proceselor ce se afla pe rolul instantelor inaintate de catre Prefectura, este necesara clarificarea modalitatii de calcul a procentului de ocupare stipulat in documentatia de urbanism PUZ Litoral Mamaia Nord în baza caruia Biroul Urbanism din cadrul Primariei Orasului Navodari a procedat la emiterea de certificate de urbanism si Autorizatii de Construire .

Clarificare Regulament Local de Urbanism aferent documentației de urbanism
P.U.Z. "Litoral Mamaia Nord", aprobat cu H.C.L 275/24.11.2014
și H.C.L 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 detalierii a anumitor articole prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. "Litoral Mamaia Nord", aprobat cu H.C.L 275/24.11.2014 și H.C.L 302/01.08.2016.

Activitatea de Clarificare a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 (privind amenajarea teritoriului și urbanismului) și H.G. 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 detalieri, 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 enajarea teritoriului și urbanismului):

1. Documentația de Urbanism P.U.G. (plan urbanistic general)
2. Documentația de Urbanism P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
3. Documentația de Urbanism 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 și HCL 69/15.02.2004 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. În funcție de gradul de detalieri 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 clarificare a Regulamentului local de Urbanism aferent acestei documentații de urbanism și anume clarificarea articolului 1.16 - calculul Procentului de Ocupare

Această clarificare este necesară, deoarece s-au constatat numeroase inadvertențe, documentația neavând un caracter cursiv, clar, informațiile neasigurând operativitate în utilizare și interpretare, mai jos enumerând următoarea situație :

- 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.)

Referitor la POT:

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 maximumul 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).

Pentru a putea face o detaliere clară , structura de specialitate Arhitect Șef din cadrul UAT Navodari a solicitat arhitectului Dan Pavel, elaboratorul documentației Plan Urbanistic Zonal Litoral Mamaia Nord prin adresa nr. 112049/01.11.2023, punct de vedere asupra modalității de calcul și a interpretării sintagmei „este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximumul admis”.

Urmare solicitării, prin adresa înregistrată la Sediul Primăriei Orașului Navodari cu 116459/17.11.2023 au fost comunicate clarificări a modalității de calcul propusă de către arh. Dan Pavel în anul 2014 în Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ LITORAL MAMAIA NORD conform adresei nr. 116459, după cum urmează:

„interpretarea corectă în speta modalității de calcul POT-ului este cea dată de către Biroul Urbanism din cadrul Primăriei Orașului Navodari, și anume: la valoarea existentă POT-ului se adaugă 10% în valoare absolută. Spre exemplu un POT de 35% va deveni 45%, iar un POT de 40% va deveni 50% ca urmare a aplicării acestei majorări.”

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

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

Avind în vedere prevederile legale și documentele existente, consideram ca se respecta prevederile legale, este oportuna și poate fi supusa spre aprobarea Cosiliului Local Navodari, în forma prezentata.

ARHITECT SEF,
MAFTEL COJOCARIU CORNELIA



PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 116459
IESIRE	
Ziua	11
Luna	11
Anul	2023



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ARH. DAN PAVEL

CONSTANȚA, INT. DRAGOȘ VODĂ NR. 1, ET.1, TEL. 0721147445, T.N.A. 3625

Nr. 1 din 8 Noiembrie 2023

CĂTRE:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI,

Str. Dobrogei nr.1, Năvodari, Jud. Constanța

Prin adresa nr. 112049 din 01.11.2023 ne solicitați punctul de vedere al proiectantului în problema interpretării diferite date de către Inspectoratul de Stat în Construcții față de interpretarea Biroului de Urbanism din cadrul Primăriei Orașului Năvodari a unui pasaj din R.L.U aferent P.U.Z.-ul aprobat cu H.C.L. 275 din 24.11.2014 și H.C.L 302 din 01.08.2016.

Pasajul la care faceți referință este urmatorul:

„În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea P.O.T. cu 10 procente, respectiv C.U.T. cu 10 procente față de maximum admis:

- Garaj închis
- Spațiu comercial de alimentație publică
- Spații destinate activităților de recreere (terenuri sportive, parc acvatic, etc)
- Servicii pentru public (spa, sală fitness, agenție de turism, etc)”

Interpretarea dată acestui pasaj de către Biroul de Urbanism din cadrul Primăriei Orașului Năvodari este că această majorare se calculează adunând la procentul de bază 10% iar interpretarea dată de către Inspectoratul de Stat în Construcții este că majorarea se calculează adunând la procentul de bază 10% din procentul de bază.

Intenția noastră în momentul elaborării P.U.Z.-ului a fost să permitem și să susținem amenajarea de spații destinate activităților susmenționate în plus față de activitatea de bază – locuire, deoarece acest lucru va duce la o mai armonioasă dezvoltare a zonei și la o mai bună satisfacere a necesităților localnicilor. O majorare cu doar 10% din procentul de bază ar fi fost prea mică ca să susțină în mod real amenajarea unor spații conexe, în plus față de spațiile destinate locuirii. Considerăm că formularea „creșterea P.O.T. cu 10 procente”, cum este stipulat în textul R.L.U., este clară și înseamnă adunarea de 10% la procentul de bază. Dacă am fi dorit creșterea P.O.T. cu 10% din procentul de bază am fi specificat în mod clar acest lucru folosind formularea „creșterea P.O.T. cu 10% din P.O.T.-ul reglementat”.

În concluzie, Interpretarea corectă în speța modalității de calcul a P.O.T.-ului este cea dată de către Biroul de Urbanism din cadrul Primăriei Orașului Năvodari, și anume: la valoarea existentă a P.O.T.-ului se adaugă 10% în valoare absolută. Spre exemplu un P.O.T de 35% va deveni 45% iar un P.O.T de 40% va deveni 50% ca urmare a aplicării acestei majorări.

Cu stimă,



Arh. Dan Pavel

1.16. Coeficienți urbanistici

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul terenului amenajat și a logiilor închise ale etajelor, se include în suprafața construită. Se impun partere înalte astfel încât balconul să fie la peste 3,00 m de la nivelul terenului.

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scăările exterioare, trotuarele de protecție.

Pentru fiecare zonă propusă în parte sunt specificați coeficienții de utilizare a terenului.

ZRB - Zona construcțiilor Rezidențiale și Balneare (mixta):

Coeficienți propuși pentru ZRB1

- loturi cu suprafața mai mare sau egală cu 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+7E;
- POT maxim propus 35.00%;
- CUT maxim propus 4.00;

- loturi cu suprafața între 250 și 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+4E;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 2.80;

Se interzice prin regulamentul aferent P.U.Z. reparațelarea în cazul în care cel puțin una din parcelele rezultate are suprafața mai mică de 250mp sau frontul la stradă mai mic de 12,0m.

În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire, spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximumul 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.)

MEMORIU GENERAL P.U.Z. "ZONA LITORAL MAMAIA NORD-NAVODARI"

S.C. CREO-MIXT S.R.L.

Coefficienti propuși pentru ZRB2

- loturi cu suprafața mai mare sau egală cu 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+7E;
- POT maxim propus 35.00%;
- CUT maxim propus 4.00;

- loturi cu suprafața între 250 și 1500mp:

- regim de înălțime maxim P+4E;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 2.80;

- loturi cu suprafața între 1500 și 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+4E;
- POT maxim propus 35.00%;
- CUT maxim propus 2.55;

Se interzice prin regulamentul aferent PUZ reparcelarea în cazul în care cel puțin una din parcelele rezultate are suprafața mai mică de 250mp sau frontul la strada Promenada mai mic de 12,0m.

În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire, spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea POT cu 10 procente, respectiv CUT cu 20 procente față de maximul admis.

- Garaj închis
- Spațiu comercial sau de alimentație publică.
- Spații destinate activităților de recreere (terenuri sportive, parc acvatic, etc.)
- Servicii pentru public (spa, sală fitness, agenție de turism, etc.)

Coefficienti propuși pentru ZRB3

- loturi cu suprafața între 200 și 350mp

- regim înălțime maxim P+1E+E2 Parțial;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 1.20;

- loturi cu suprafața între 500 și 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+4E;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 2.80;

- loturi cu suprafața între 350 și 500mp

- regim înălțime maxim P+2E+E3 Parțial;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 1.80;

- loturi cu suprafața peste 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+7E;
- POT maxim propus 35.00%;
- CUT maxim propus 4.00;

Loturile care îndeplinesc condițiile de apartenență pentru subzona ZRB2 (Suprafața de minim 250mp și front la str. Promenada de minim 12,00m,) vor fi tratate conform reglementărilor aferente ZRB2.

În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire, spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximumul 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.)

ZGC – zona de gospodărire comunală:

- POT maxim propus 100.00%;
- CUT maxim propus 1.00;

ZCP – zona de circulație și parcuri publice și private:

- POT maxim propus 0.00%;
- CUT maxim propus 0.000;

1.17. Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

a. Prin situații speciale se înțelege:

- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra mediului, modificări ale rețelei de circulație, etc.)
- operațiunile urbanistice importante.

b. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, etc. Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc.

Derogarea de la R.L.U. aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism și se poate face punctual prin P.U.Z. avizat și aprobat.

Derogarea prin P.U.Z-uri modificatoare pe mai mult de 20% din suprafața reglementată prin prezentul P.U.Z., impune reevaluarea reglementărilor în ansamblu și refacerea P.U.Z. + R.L.U. în totalitate.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admisibile numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații oportune pentru orașul Năvodari și semnificative ariei sale de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală și a caror beneficiar expres este orașul Navodari;
- Pentru ZRB se admite ca alegerea unui regim de înălțime maxim corespunzător unei categorii inferioare din punct de vedere al suprafeței terenului, să atragă după sine și folosirea indicatorilor urbanistici de la acea categorie. *Ex: Construirea pe un lot de peste*

Nr. 58273 din 22.07.2026

Raport,

Avind in vedere prevederile art. 65 alin 1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul conform carora „ în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism ”

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 27¹ primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții în domeniul urbanismului si anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

In conformitate cu prevederile art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurata pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigura respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistica a localităților componente ale comunei sau orașului.

Avand in vedere actiunea desfasurata de catre Inspectoratul de Stat in Constructii urmare Ordinului nr.168/11.04.2022, a actelor de control inregistrate la sediul Primariei referitoare legalitatea emiterii unor acte admistrative-Autorizatii de Construire, a proceselor ce se afla pe rolul instantelor inaintate de catre Prefectura, este necesara detaliera modalitatii de calcul a procentului de ocupare stipulat in documentatia de urbanism PUZ Litoral Mamaia Nord în baza caruia Biroul Urbanism din cadrul Primariei Orasului Navodari a procedat la emiterea de certificate de urbanism si Autorizatii de Construire .

Clarificare Regulament Local de Urbanism aferent documentației de urbanism
P.U.Z. "Litoral Mamaia Nord", aprobat cu H.C.L 275/24.11.2014
și H.C.L 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 detalierii a anumitor articole prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. "Litoral Mamaia Nord", aprobat cu H.C.L 275/24.11.2014 și H.C.L 302/01.08.2016.

Activitatea de detaliere a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 (privind amenajarea teritoriului și urbanismului) și H.G. 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 enajarea teritoriului și urbanismului):

1. Documentația de Urbanism P.U.G. (plan urbanistic general)
2. Documentația de Urbanism P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
3. Documentația de Urbanism 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 si HCL 69/15.02.2004 documentația de urbanism P.U.G. care „are caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare si reprezinta principalul instrument de planificare operationala constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare” – Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 46, alin. (1).

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 clarificare a Regulamentului local de Urbanism aferent acestei documentații de urbanism și anume clarificarea articolului 1.16 - calculul Procentului de Ocupare

Această clarificare este necesară, deoarece s-au constatat numeroase inadvertențe, documentația neavând un caracter cursiv, clar, informațiile neasigurând operativitate în utilizare și interpretare, mai jos enumerând următoarea situație :

- 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.)

Referitor la POT:

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 maximumul 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).

Pentru a putea face o detaliere clară , structura de specialitate Arhitect Șef din cadrul UAT Navodari a solicitat arhitectului Dan Pavel, elaboratorul documentației Plan Urbanistic Zonal Litoral Mamaia Nord prin adresa nr. 112049/01.11.2023, punct de vedere asupra modalității de calcul și a interpretării sintagmei „este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximumul admis”.

Urmare solicitării, prin adresa înregistrată la Sediul Primăriei Orașului Navodari cu 116459/17.11.2023 au fost comunicate clarificări a modalității de calcul propusă de către arh. Dan Pavel în anul 2014 în Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ LITORAL MAMAIA NORD conform adresei nr. 116459, după cum urmează:

„interpretarea corectă în speta modalității de calcul POT-ului este cea dată de către Biroul Urbanism din cadrul Primăriei Orașului Navodari, și anume: la valoarea existentă POT-ului se adaugă 10% în valoare absolută. Spre exemplu un POT de 35% va deveni 45%, iar un POT de 40% va deveni 50% ca urmare a aplicării acestei majorări.”

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

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

Avind în vedere prevederile legale si documentele existente, consideram ca se respecta prevederile legale, este oportuna si poate fi supusa spre aprobarea Cosiliului Local Navodari, în forma prezentata.

ARHITECT SEF,
MAFTEI-COJOCARU CORNELIA



HOTARIRE NR. 275/24.11.2014
cu privire la aprobare P.U.Z. „ZONA LITORAL MAMAIA NORD -NĂVODARI”

Consiliul Local Navodari, intrunit in conformitate cu prevederile art. 39 alin. 4 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, in sedinta de indata, in data de 24.11.2014;

Avand in vedere Proiectul de hotarare initiat de domnul Consilier Local, Draghici Florin, expunerea de motive a acestuia, raportul compartimentului de resort;

Având în vedere prevederile art. 47, art. 56(1) si art. 65(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

In temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c” și alin. (5) lit. „c” , art. 45 alin. (3) si ale art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

ARTICOLUL 1 - Aprobarea Planul Urbanistic Zonal „ZONA LITORAL MAMAIA NORD -NĂVODARI,,

ARTICOLUL 2 - Termenul de valabilitate al acestei documentații este de 10 ani de la data aprobării.

ARTICOLUL 3 – Prezenta hotarare va fi dusă la îndeplinire de Compartimentul Urbanism - Amenajare Teritoriala.

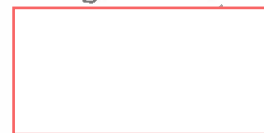
ARTICOLUL 4- Compartimentul Autoritate Tutelara-Relatia cu Consiliul Local va comunica hotararea: Institutiei Prefectului-Judetul Constanta, primarului Orasului Navodari, Cabinet Primar, Viceprimarului Orasului Navodari, Arhitect Sef, Serviciului Achizitii Publice-Management Programe, Directiei Economice, Directiei Juridice.

Hotararea a fost adoptata cu 13 voturi „PENTRU”, 0 voturi „IMPOTRIVA”, 1 „ABTINERI”, la sedinta fiind prezenti 14 consilieri din 19 consilieri in functie.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Consilier Local, Goman Ilie



SECRETAR,
Tirsoaga Viorica



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

HOTĂRÂRE NR. 302/01.08.2016

cu privire la aprobare P.U.Z. -LITORAL MAMAIA NORD - ÎNDREPTARE EROARE
MATERIALA SI MODIFICARE "

Consiliul Local Navodari, întrunit în ședința extraordinară din data de 01.08.2016, în conformitate cu prevederile art. 39 alin. (2) și (3) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în dezbateri:

Expunerea de motive a Primarului Orașului Navodari, proiectul de hotărâre inițial de către acesta, raportul compartimentului de specialitate, referatul Arhitectului șef înregistrat sub nr. 30851 din 12.05.2016, avizele comisiilor de specialitate;

Având în vedere prevederile art. 47, 56(1) și 65(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

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 dispozițiilor art. 3 alin. (1) și alin. (2), art. 4 alin. (1), art. 36 alin. (5) lit. „c”, art. 45 alin. (2) lit. „e”, precum și ale art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 – Se aproba îndreptarea erorii materiale și modificarea documentației PUZ - LITORAL MAMAIA NORD, documentație aprobată prin HCL nr. 275 din 24.11.2014;

ARTICOLUL 2 - De la data aprobării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 136 din 11.06.2015;

ARTICOLUL 3 - Termenul de valabilitate a prezentei documentații va fi de 10 ani;

ARTICOLUL 4 - Documentația cu modificările și revizuirile aduse precum și Raportul de Informare și Consultare a publicului constituie anexa la hotărârea ce se va aproba;

ARTICOLUL 5 – Compartimentul Autoritate Tutelară-Relația cu Consiliul Local, va comunica această hotărâre: Instituției Prefectului Județului Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Economice, Compartimentul Urbanism - Amenajare Teritorială.

Hotărârea a fost adoptată cu 13 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 5 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 18 consilieri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, POPESCU CRISTIAN STEFAN

Sec

TRASEMNEAZA,
ÎRȘOAGĂ VIORICA

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 Orasului 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.

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

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 detalierii a anumitor articole prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.¹ "Litoral Mamaia Nord", aprobat cu H.C. L.² 275/24.11.2014 și H.C.L.² 302/01.08.2016.

Activitatea de detaliiere a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 (privind amenajarea teritoriului și urbanismului) și H.G.³ 525/1996 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 detaliiere, 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.⁴ (plan urbanistic general)
2. Documentația de Urbanism P.U.Z.¹ (plan urbanistic zonal)
3. Documentația de Urbanism P.U.D.⁵ (plan urbanistic de detaliu)

¹ P.U.Z. - plan urbanistic zonal

² H.C.L. - hotărâre de consiliu local

³ H. G. - hotărâre de guvern

⁴ P.U.G. - plan urbanistic general

⁵ 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 (prelunghit 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 reprezentă* 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. 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 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 libere*

(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 detaaliere;

- 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 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 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.² 275/24.11.2014 și H.C.L.² 302/01.08.2016), prpune reglementări urbanistice pentru 5 unități teritoriale de referință (U.T.R. ⁶). Detalierea de mai jos se va aplica fiecărui U.T.R. astfel:

ZRB - ZONA CONSTRUCȚIILOR REZIDENȚIALE ȘI BALNEARE (MIXTĂ) ZRB1, ZRB2, ZRB3	
Generalități	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliiere)
Fără text	- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniu public și proprietatea privată. - 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. - Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel: - 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). - 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 (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit în raport cu planul de proiecție). - NU SE ADMIT MANSARDE, PODURI ÎNALTE, aceste elemente de construcție nefiind specifice zonelor de litoral. - 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. - Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: - 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.) - Se permite realizarea de subsol sau demisol; - Numărul de subsoluri nu se normează; - Subsolurile vor avea suprafața de maximum 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea unui spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal la nivelul solului, restul de spațiu verde necesar se va asigura respectând prevederile HCJ Constanța
--	---

	152/2013 - Realizarea de supante sau mezanin se va face cu respectarea prevederilor normativului P118-1999 Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor precum și a indicatorilor urbanistici: POT și CUT. - Edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se v înscrie noua construcție. - 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.
--	---

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 1 UTILIZĂRI ADMISE:	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliere)
ZRB1	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
-funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuințe) și turism sezonier (hoteluri, vile) - mixtă; -hoteluri și pensiuni cu facilități de turism balnear; -restaurante și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite); -comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spații acoperite i amenajate; -parcaje, zone aprovizionare;	

-zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament; -spații plantate pentru agrement și sport; -case de vacanță cu locuire nepermanentă; -servicii de uz cotidian specifice funcțiunii principale	
ZRB2 - funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile) - mixtă; - hoteluri cu facilități de turism balnear; - parcaje, zone aprovizionare; - zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament; - spații plantate pentru agrement și sport; - case de vacanță cu locuire nepermanentă; - servicii de uz cotidian specifice funcțiunii principale	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
ZRB3 - funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile) - mixtă; - comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spații acoperite și amenajate - parcaje, zone aprovizionare; - zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament; - spații plantate pentru agrement și sport; - case de vacanță cu locuire nepermanentă; - servicii de uz cotidian specifice funcțiunii principale.	SE MENȚIN CELE EXISTENTE

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3		
ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:		
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliiere)	
ZRB1 -conform reglementărilor stabilite prin PUZ-urile anterior depuse, aprobate de autoritatea locală, precum și condiționările privind execuția lucrărilor stabilite prin prezentul regulament; -ansambluri balneare de mari dimensiuni, cu condiționările 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 legate 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 pe parcele mai mari de 3000mp). -construcții provizorii doar cu funcțiune turistică și de comerț și funcționare sezonieră.	SE MENȚIN CELE EXISTENTE	

ZRB2 -conform reglementarilor stabilite prin PUZ-urile anterior depuse, aprobate de autoritatea locala, precum si conditiile privind executia lucrarilor stabilite prin prezentul regulament; - ansambluri balneare de mari dimensiuni, cu conditiile 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 sa 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 in conformitate cu prevederile legale in vigoare; 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); -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.	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
--	---------------------------------

ZRB3	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
-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 conditionarile 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 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	Reglementare propusă (Detaliere)	
ZRB1, ZRB2, ZRB3	SE MENȚIN CELE EXISTENTE	
• orice funcțiuni care nu au legătura cu funcțiunea de turism, odihnă și agrement, locuire și comerț în cazurile prezentate; • orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și a atractivității zonei prin agresiunea peisajului, provocarea de intense aglomerări, poluări 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 pre colectare a deșeurilor urbane; • activități productive care utilizează terenul vizibil din circulațiile publice; • depozitare de materiale inflamabile sau toxice; • autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; • orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;		

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliere)
ZRB1	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
- 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 locuri, 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	

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)
ZRB1 Alinierea clădirilor- linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă; clădirile se vor retarge față de limita de proprietăți cu minimum 3.00metri	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
ZRB2 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 principală, fie secundară, 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 amenajată ca anexă pentru aceasta. În cazul loturilor de colț, laturile cu ieșiri la alte străzi decât Promenada vor fi tratate conform reglementărilor aferente ZRB1.	SE MENȚIN CELE EXISTENTE

ZRB3 -Alinierea clădirilor-linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă -Pe parcele cu suprafețe mai mici de 250mp și raport între latura mare și latura mică mai mic de 1,5 clădirile <u>nu se vor retrage spre aliniament</u> -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	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
---	---------------------------------

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliiere)
ZRB	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: ▶ <i>Art 612: Orice construcții, lucrări 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.</i> Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul exprimat printr-un in scris autentic; ▶ <i>Art 614: Nu este permis sa se face fereastra sau zidul comun decat cu acordul proprietarilor;</i> ▶ <i>Art 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fundul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre asemenea lucrari pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru. Distanța se calculeaza de la punctul eel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in cares-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la</i>	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: ▶ <i>Art 612: Orice construcții, lucrări 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.</i> Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic; ▶ <i>Art 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;</i> ▶ <i>Art 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fundul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru. Distanța se calculeaza de la punctul eel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in cares-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la</i>

linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie. ► Art 616: Dispozitiile art 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, Jara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel/ construite Ineatsa impiedice vederea spre fondul invecinat	vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie. ► Art 616: Dispozitiile art 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, Jara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel/ construite Ineatsa impiedice vederea spre fondul invecinat
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.	În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevazute în OMS 119/2014 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoirerea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) 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). (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

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELĂ:	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliiere)
ZRB	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
-cladirile de pe aceesi parcela se vor dipune la o distanta de minim 3.50m, pentru asigurarea accesului utilajelor de interventii -se asigura accesul carosabil direct dintr-o circulatie publica - la constructiile hoteliere se va asigura fie accesul carosabil pentru autocare in parcare amenajata, fie loc de stationare temporar special amenajat -accesele se vor realiza in sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire si respectarii normelor PSI in vigoare -in toate situatiile este obligatorie respectarea accesului in spatiile publice pentru persoanele cu handicap locomotor	

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliiere)
ZRB	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
se asigură accesul carosabil direct dintr-o circulație publică - la constructiile hoteliere se va asigura fie accesul carosabil pentru autocare in parcare amenajata, fie loc de stationare temporar special amenajat -accesele se vor realiza in sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire si respectarii normelor PSI in vigoare -in toate situatiile este obligatorie respectarea accesului in spatiile publice pentru persoanele cu handicap locomotor	

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliiere)
ZRB Toate parcajele aferente oricarei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent circulației publice. Acolo unde latimea tramei stradale permite acest lucru, se vor realiza spații publice de parcare auto, aferente zonei ZCP; -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; -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 satisface numărul de locuri de parcare necesare. se vor amenaja locuri de parcare în număr de 50% din numărul de unităților 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.	SE MENȚIN CELE EXISTENTE

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3		
ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR:		
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliiere)	
10.1 ZRB1, ZRB2	10.1 ZRB1, ZRB2	
pentru 8 Niveluri - P+7E	S(D)+P+7E	27 metri la cornișă
pentru 5 Niveluri - P+4E	S(D)+P+4E	18 metri la cornișă
10.3 ZRB3	10.3 ZRB3	
pentru 8 Niveluri - P+7E	S(D)+P+7E	27 metri la cornișă
pentru 5 Niveluri - P+4E	S(D)+P+4E	16 metri la cornișă
sau P+3E+4E parțial	sau S(D)+P+3E+4E parțial	
pentru 4 Niveluri - P+2E+3E parțial	S(D)+P+2E+3E parțial	14 metri la cornișă
pentru 3 Niveluri - P+1E+2E parțial	S(D)+P+1E+2E parțial	11 metri la cornișă

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliiere)
ZRB	SE MENȚIN CELE EXISTENTE
Cladirile edificate trebuie sa puna in valoare zona, recomandand-se o arhitectura si plastica care sa se armonizeze cu caracterul construit existent, avand elemente spectflee zonei litorale specifice arhitecturii locale dobrogene: Fatadele vor fi vopsite uniform in alb sau culori deschise fara accente colorate; Acoperisuri cu panta maxima de 20°, din invelitoare olane, tigla ceramica sau tabla tip tigla, toate de culoare naturala caramizie, brun-roscat sau nuante de gri, respectiv invelitori din stufaris asezat prafesional, dupa metoda lipoveneasca de constructie a	

cherhanalelar, doar pentru constructii cu regim de inaltime maxim Parter. Sunt interzise inveliturile din alte materiale, in nuante tari, deranjante si atipice cramatic.

construcțiile anexe usoare si cele de recreere, din lemn (pergole, faisoare pentru gratar) se vor pastra in culoarea naturala a lemnului (tratate impotriva intemperiarilor) si se pot acoperi cu invelitori din tigla ceramica, tabla tip tigla, toate de culoare naturala caramizie, brun-roscat sau nuante de gri, invelitori bituminoase, invelitari traditionale din stuf. Sunt interzise inveliturile din alte materiale, in nuante tari, deranjante si atipice cramatic;

cladirile cu acoperis tip terasa vor avea prevazut atic de protectie de minim 0.50m; terasele pot fi circulabile sau necirculabile; in cazul teraselor circulabile se vor prevedea balustrade de protectie conform Normativului de siguranta in exploatare a constructiilor (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 intemperierilor;

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliiere)
- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare proiectate în zona (înainte de punerea în funcțiune a imobilelor); - extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice, lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se realizează de către investitor sau Primărie. - atât rețelele cât și toate bransamentele pentru electricitate, telefonie, televiziune și internet se vor realiza îngropat. - 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; - se permite doar instalarea stâlpilor ornașmentali de iluminat, care vor avea alimentarea electrică și bransamentul îngropat sau a stâlpilor dotați cu panouri fotovoltaice individuale; - se va încuraja realizarea construcțiilor cu energie furnizată de panouri fotovoltaice, suplimentată prin bransare la sistemul de alimentare cu energie local și obținerea apei calde prin paouri solare.	SE MENȚIN CELE EXISTENTE

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3		
ART. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:		
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliere)	
- În spațiile neconstruite și neocupate de alei și parcări vor fi plantați arbori și arbuști ornamentali și se va însămânța gazon; - Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă sau zone verzi; - Zonele verzi astfel amenajate vor avea minimum 5,00% din suprafața terenului (în funcție de destinația construcțiilor).	SE MENȚIN CELE EXISTENTE	

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3		
ART. 14 ÎMPREJMUIRI:		
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliere)	
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 (suprafețe 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.)	

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3		
ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.):		
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliere)	
15.1 ZRB1	15.1 ZRB1	
pentru 8 Niveluri - P+7E	pentru S(D)+P+7E	35%
pentru 5 Niveluri - P+4E	pentru S(D)+P+4E	40%

15.2 ZRB2 pentru 8 Niveluri - P+7E 35% pentru 5 Niveluri - P+4E 35% loturi 1500...3000mp 40% loturi 300...1500mp	15.2 ZRB2 pentru S(D)+P+7E 35% pentru S(D)+P+4E 35% loturi 1500...3000mp 40% loturi 300...1500mp
15.3 ZRB3 pentru 8 Niveluri - P+7E 35% pentru 5 Niveluri - P+4E 40% sau P+3E+4E parțial pentru 4 Niveluri - P+2E+3E parțial 40% pentru 3 Niveluri - P+1E+2E parțial 40%	15.3 ZRB3 pentru S(D)+P+7E 35% pentru S(D)+P+4E 40% sau S(D)+P+4E parțial pentru S(D)+P+2E+3E parțial 40% pentru S(D)+P+1E+2E parțial 40%
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.)	

UTR: ZRB1, ZRB2, ZRB 3	
ART. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.):	
Reglementare actuală	Reglementare propusă (Detaliere)
16.1 ZRB1 pentru 8 Niveluri - P+7E 4,00 pentru 5 Niveluri - P+4E 2,80	16.1 ZRB1 pentru S(D)+P+7E 4,00 pentru S(D)+P+4E 2,80
16.2 ZRB2 pentru 8 Niveluri - P+7E 4,00 pentru 5 Niveluri - P+4E 2,55 loturi 1500...3000mp 2,80 loturi 300...1500mp	16.2 ZRB2 pentru S(D)+P+7E 4,20 pentru S(D)+P+4E 2,55 loturi 1500...3000mp 2,80 loturi 300...1500mp

16.3 ZRB3	16.3 ZRB3
pentru 8 Niveluri - P+7E	pentru S(D)+P+7E
pentru 5 Niveluri - P+4E	pentru S(D)+P+4E
sau P+3E+4E parțial	sau S(D)+P+4E parțial
pentru 4 Niveluri - P+2E+3E parțial	pentru S(D)+P+2E+3E parțial
pentru 3 Niveluri - P+1E+2E parțial	pentru S(D)+P+1E+2E parțial
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.)	

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

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

ARHITECT ȘEF
MAFTEI-COJOCARU CORNELIA