

Romania



Primaria Comunei Tuzla

Judetul Constanta

Comuna Tuzla

Sos. Constantei nr. 80A

e-mail: primar@primaria-tuzla.ro

Tel. 0241 747 178

CIF 4707625

Constanta



Nr. 8436 din 10.12.2025

APROB,
Primar
RESIT TANER

REFERAT DE SPECIALITATE

APROBARE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI DEZVOLTARE ZONA SERVICII TURISTICE, INCLUSIV REZIDENTIAL SI DOTARI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDETUL CONSTANTA

Urmare a solicitarii AGORAPOLIS SRL, reprezentata prin doamna Pusnava Mihaela, in calitate de proiectant pentru **PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI DEZVOLTARE ZONA SERVICII TURISTICE, INCLUSIV REZIDENTIAL SI DOTARI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDETUL CONSTANTA** initiatorii STANCIU GABRIEL-RAZVAN, STANCIU CONSTANTIN, BARBU ION VALENTIN, BARBU MILEVA PRIN IMPUTERNICIT GLOBAL RECORDS GROUP SRL, inregistrata la sediul Primariei Comunei Tuzla, judetul Constanta, cu nr. 8396 din 09.12.2025, privind aprobarea **PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI DEZVOLTARE ZONA SERVICII TURISTICE, INCLUSIV REZIDENTIAL SI DOTARI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDETUL CONSTANTA**, teren identificat cu nr. cadastral 112099 in suprafata de 1107840 mp, generat de imobilul situat in **EXTRAVILAN, DE 294/7/1, Lot 1 + L294/2/1, Lot 1 + L294/2, Lot 1 + DE 294/3/2, Lot 1 + L294/3, Lot 1 + DE 291/1, Lot 1 + L294/5, Lot 1 + DE 291/1/3, Lot 1 + L291/2, Lot 1 + DE 291/5, Lot 1 + L291/4 + DE 294/3/1 + DE 293/3/2 + L291/3/1 + L291/3 + DE 294/6/3 + L294/7 + DE 294/10/1 + L303/1 + DE 305 + DE 301 + L301/2 + DE 301/2 + L301/1 + L301/1/2 + L301/2/2 + DE 335/2**, comuna Tuzla, judetul Constanta,

Avand in vedere finalizarea proiectului **PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI DEZVOLTARE ZONA SERVICII TURISTICE, INCLUSIV REZIDENTIAL SI DOTARI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDETUL CONSTANTA**, suprafata teren studiat 1107840 mp, suprafata de teren ce se reglementeaza prin PUZ 1107840 mp, elaborat de S.C. AGORAPOLIS SRL – master urbanist Mihaela PUSNAVA – specialist cu drept de semnatura RUR – D_{zo}, E, in urma analizarii documentatiei depuse, se propune aprobarea

Planului Urbanistic Zonal (PUZ), tinand cont de faptul ca prin Certificatul de Urbanism nr. 14/14.02.2025 eliberat de catre Primaria Comunei Tuzla, s-au solicitat si s-au obtinut urmatoarele avize:

- Aviz de oportunitate nr. 10046 din 06.03.2025;
- Avizul CONSILIULUI JUDETEAN CONSTANTA nr. 51 din 09.12.2025;
- Aviz SNTGN TRANSGAZ S.A. nr. 31712/764/11.04.2025;
- Avizul S.C. RAJA S.A. Constanta nr. 15669/2025;
- Aviz salubritate IRIDEX GROUP SALUBRIZARE SRL nr. 2700/14.03.2025;
- Aviz ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA;
- Acord de principiu RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A. nr. 26232743/10.03.2025;
- Avizul de mediu DJM CONSTANTA nr. 7/11.11.2025;
- Aviz GARDA FORESTIERA BUCURESTI nr. 3864/23.05.2025;
- Aviz OMV Petrom S.A. nr. 453/17.04.2025;
- Aviz Serviciul Roman de Informatii UM 0362 Bucuresti nr. 232194/02.04.2025;
- Aviz SCDP Constanta nr. 311/13.03.2025;
- Proces verbal de receptie OCPI Constanta nr. 3109/2025;
- Aviz Ministerul Economiei, Antreprenoriatului si Turismului nr. 188/04.07.2025;
- Aviz MAPN Statul Major al Apararii nr. DT 10869/31.07.2025;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne Directia Generala Logistica nr. 135336/23.04.2025;
- Aviz ISU Dobrogea nr. 2327359/02.04.2025;
- Aviz Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale nr. 523/09.10.2025;
- Aviz IPJ Constanta Siguranta Rutiera nr. 364284/MD/CT/23.07.2025;
- Aviz Directia Sanatate Publica Judetean Constanta IMA 6425R/13.06.2025;
- Aviz A.N.I.F. Filiala Constanta nr. A 102/13.06.2025;
- Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 24245/08.09.2025;
- Aviz C.N.A.I.R. - Directia Regionala de Drumuri si Poduri Constanta nr. 34932/05.09.2025;
- Aviz Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Constanta nr. 297/07.05.2025;
- Autorizatie pentru Diagnostic Arheologic nr. 333/01.07.2025;

VA ROG SA APROBATI URMATOARELE:

PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI DEZVOLTARE ZONA SERVICII TURISTICE, INCLUSIV REZIDENTIAL SI DOTARI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDETUL CONSTANTA, teren identificat cu nr. cadastral 112099, precum si a Regulamentului de Urbanism aferent acestuia.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: extravilan comuna Tuzla, județul Constanța; Suprafața terenului care a generat PUZ-ul = 1107840 mp; Teritoriul este delimitat astfel: - la nord: UAT Tuzla- intravilan; - la sud: UAT Costinești; - la est: Marea Neagră; - la vest: DN39 / E87.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

UTR: Terenul este situat în extravilanul comunei Tuzla, si este înregistrat la categoria de folosință “drum”, “livadă”;

- **regim de înălțime maxim** = nereglementat;
- **POT max** = nereglementat;
- **CUT max** = nereglementat;
- **retragerea minimă față de aliniament:** nereglementat;
- **retrageri minime față de limitele laterale:** nereglementat;
- **retrageri minime față de limitele posterioare:** nereglementat;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR: La nivelul P.U.Z., se propun următoarele subzone funcționale și unități teritoriale de referință:

• **Faza I de investiție:**

UTR LV1 - locuire de vacanță tip A

POT max = 35%

CUT max = 1,05 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E / H max = 15m

UTR LV2 - locuire de vacanță tip B

POT max = 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E / H max = 15m

UTR FTc - funcțiuni turistice de cazare

POT max = 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E / H max = 15m

UTR FTH - funcțiuni turistice de cazare și servicii hoteliere

POT max = 40%

CUT max = 2,0 mp ADC/mp teren

Rh max = P+4E / H max = 20m

UTR M1 - dotări comerciale și servicii

POT max = 40%

CUT max = 2,0 mp ADC/mp teren

Rh max = P+4E / H max = 20m

UTR V1 - spații verzi de loisir

POT max = 5%

CUT max = 0,05 mp ADC/mp teren

Rh max = Parter / H max = 4m

UTR P - parcare, retail park și dotări tehnico-edilitare

POT max = 15%

CUT max = 0,15 mp ADC/mp teren

Rh max = Parter / H max = 12m

• **Faza II de investiție - se va detalia prin PUZ-uri specifice**

UTR destinat loturilor pentru case de vacanță și zonă pentru organizare de festival

POT max = 40%

CUT max = 2,0 mp ADC/mp teren

Rh max = $P+4E / H$ max = 20m

UTR rezervă de teren - areal destinat spațiilor verzi, dotărilor sportive și de agrement turistic

POT max = 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/mp teren

Rh max = $P+2E / H$ max = 15m

LV1 - locuire de vacanță tip A

- **utilizări admise:** - locuințe de vacanță; - cazare temporară în construcții tip container; - servicii turistice de tip airbnb; - parcaje la sol; - spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc.); - alei de acces; - terase acoperite și neacoperite amenajate la sol.

- **utilizări admise cu condiționări:** - echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului; - foisoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

- **utilizări interzise:** - activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - spații pentru profesii libere (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii); - funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfășurare și spații administrative ale acestora; - producție poluantă și nepoluantă; - locuire colectivă; - funcțiuni comerciale, pensiuni și hoteluri; - reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.; - stații de întreținere și reparații auto; - garaje individuale sau baterii de garaje individuale; - anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** • se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan: *regimul de construire/ suprafața minimă (mp) / front/deschidere min. la stradă (m)*: izolat / 400 mp / 14 m. În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Clădirile se vor retrage față de aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minimă de 3,00m.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de cel puțin 3 metri. Prin excepție, se permite amplasarea construcțiilor la 2,00m față de una dintre limitele laterale, pentru a spori condițiile de acces pe parcelă, cu condiția ca spre această limită laterală construcțiile să nu prevadă ferestre ale încăperilor de locuit. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. Între retragera minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foisoare.

- **amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Pe o parcelă se poate construi o singură clădire principală și mai multe construcții anexă/foișor, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat. Amplasarea construcțiilor secundare (foișor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.

- **circulații și accese:** Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime. Se

va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă; Pentru sporirea accesibilității pe lot și a limitării blocajelor rutiere, se recomandă ca accesurile pe lot să se amenajeze cuplat, 2 câte 2;

- **staționarea autovehiculelor:** - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:- 2 locuri de parcare/parcelă cu suprafața cuprinsă între 400-450 mp; - 3 locuri de parcare/parcelă cu suprafața cuprinsă între 450-600mp; - Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare; - Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

- **înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor:** Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi P+2, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă/atic, respectiv maximum 2 niveluri supraterane. Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public. Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

- **condiții de echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare; Toate noile bransamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- **POT maxim = 35%**

Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. *Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.

- **CUT maxim = 1,05 mp A.D.C./mp teren.**

LV2 - locuire de vacanță tip B

- **utilizări admise:** - locuințe de vacanță; - cazare temporară în construcții tip container; - servicii turistice de tip airbnb; - funcțiuni de cazare de tip pensiune turistică; - parcaje la sol; - spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc); - alei de acces; - terase acoperite și neacoperite amenajate la sol.

- **utilizări admise cu condiționări:** - spații pentru profesii liberale doar la nivelul parterului (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii) cu următoarele condiții: (a) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare; (b) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile. - echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului; - foisoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

- **utilizări interzise:** - activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfăcere și spații administrative ale acestora; - producție poluantă și nepoluantă; - locuire colectivă; - reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.; - stații de întreținere și reparații auto; - garaje individuale sau baterii de garaje individuale; - anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.
- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan: regimul de construire/ suprafața minimă (mp) / front/deschidere min. la stradă (m): izolat / 660 mp / 18 m. În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire.
- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Clădirile se vor retrage față de aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minimă de 3,00m.
- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de cel puțin 3 metri. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foisoare.
- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Pe o parcelă se poate construi o singură clădire principală și mai multe construcții anexă/foișor, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat. Amplasarea construcțiilor secundare (foișor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.
- **circulații și accese:** Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime. Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă; Pentru sporirea accesibilității pe lot și a limitării blocajelor rutiere, se recomandă ca accesurile pe lot să se amenajeze cuplat, 2 câte 2.
- **staționarea autovehiculelor:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:- Minim 3 locuri de parcare/parcelă în cazul edificării cu construcții P+1; - Minim 4 locuri de parcare/parcelă în cazul edificării cu construcții P+2; Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare; În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției; Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi P+2, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă/atic, respectiv maximum 2 niveluri supraterane. Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public. Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.
- **condiții de echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum

și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare; Toate noile branșamente pentru apa-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- **POT maxim = 30%; Terasale acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. *Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.**

- **CUT maxim = 0,9 mp A.D.C./mp teren.**

FTc - funcțiuni turistice de cazare

- **utilizări admise:** - funcțiuni de cazare: pensiuni turistice și agroturistice; - alimentație publică cu circuit închis; - servicii conexe funcțiunii turistice (terenuri de sport, locuri de joacă etc); - locuințe de vacanță; - cazare temporară în construcții tip container; - parcaje la sol și alei de acces; - spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc); - terase acoperite și neacoperite amenajate la sol.

- **utilizări admise cu condiționări:** - echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului; - foisoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

- **utilizări interzise:** - activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora; - producție poluantă și nepoluantă; - locuire colectivă; - reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.; - stații de întreținere și reparații auto; - garaje individuale sau baterii de garaje individuale; - anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan: regimul de construire/ suprafața minimă (mp) / front/deschidere min. la stradă (m): izolat / 660 mp / 20 m. În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Clădirile se vor retrage față de aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minimă de 3,00m.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de cel puțin 3 metri. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foisoare.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Pe o parcelă se poate construi o singură clădire principală și mai multe construcții anexă/foișor, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat. Amplasarea construcțiilor secundare (foișor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.

- **circulații și accese:** Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime. Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă; Pentru sporirea accesibilității pe lot și a limitării blocajelor rutiere, se recomandă ca accesurile pe lot să se amenajeze cuplat, 2 câte 2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe

lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- **staționarea autovehiculelor:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:- Pentru funcțiunile de cazare minim 4 locuri de parcare, 1 loc de parcare la 2 camere de cazare;- Pentru locuințele de vacanță și cazare temporară în construcții tip container 4 locuri de parcare; În toate cazurile, se va asigura 1 loc de parcare la 4 angajați; Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare; În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției; Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

- **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi P+2, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă/atic, respectiv maximum 2 niveluri supraterane. Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public. Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

- **condiții de echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare; Toate noile bransamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

- **POT maxim = 30%;** Terasse acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. *Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.

- **CUT maxim = 0,9 mp A.D.C./mp teren.**

FTH - Funcțiuni turistice și servicii hoteliere

- **utilizări admise:** - funcțiuni de cazare: pensiuni turistice și agroturistice; - servicii hoteliere; - servicii conexe funcțiunii turistice (wellness și spa, terenuri de sport, locuri de joacă etc); - alimentație publică cu circuit închis; - parcaje subterane, parcaje la sol și alei de acces; - spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc); - terase acoperite și neacoperite amenajate la sol.

- **utilizări admise cu condiționări:** - servicii comerciale și alimentație publică cu acces public: restaurant, comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale, cu condiția ca acestea să fie amplasate la nivelul parterului și către o cale publică de acces; - echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului; - foșoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

- **utilizări interzise:** - activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora; - producție poluantă și nepoluantă; - locuire colectivă; - reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.; - stații de întreținere și reparații auto; - garaje individuale sau baterii de garaje individuale; - anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan: regimul de construire/ suprafața minimă (mp) / front/deschidere min. la stradă (m): izolat / 1000 mp / 22 m. În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Clădirile se vor retrage față de aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minimă de 3,00m.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de cel puțin 3 metri. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foișoare.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Pe o parcelă se poate construi una sau multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat. Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor fi de – minimum 6,0 m. Amplasarea construcțiilor secundare (foișor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.

- **circulații și accese:** Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime. Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă; Pentru sporirea accesibilității pe lot și a limitării blocajelor rutiere, se recomandă ca accesurile pe lot să se amenajeze cuplat, 2 câte 2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- **staționarea autovehiculelor:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi: - Pentru funcțiunile de cazare (pensiuni turistice și agroturistice) minim 4 locuri de parcare, 50% din numărul de camere (1 loc de parcare la 2 camere de cazare); - Pentru servicii hoteliere 50% din numărul de camere (1 loc de parcare la 2 camere de cazare); - Pentru alimentație publică cu acces public 1 loc de parcare la 10 locuri la masă; - Pentru comerț și servicii de interes public 1 loc de parcare la 50mp de suprafața de vânzare. În toate cazurile, se va asigura 1 loc de parcare la 4 angajați; Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare; În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției; Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

- **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi P+4, echivalentul unui H maxim = 20 m la cornișă/atic; Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public; Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare ale acestora, urmând a fi stabilite în funcție de soluțiile arhitecturale și de condițiile geotehnice.

- **condiții de echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, al. (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare; Toate noile branșamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

POT maxim = 40%

• Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. *Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.

• **CUT maxim = 2,0 mp A.D.C./mp teren**

M1 - Comerț și servicii

- **utilizări admise:** - centre comerciale și supermarket; - comerț alimentar și nealimentar; - comerț en-detail; - unități de alimentație publică, cafenele, cofetării, bar; - servicii hoteliere; - servicii conexe funcțiunii turistice (wellness și spa, terenuri de sport, locuri de joacă etc.); - dotări culturale, precum: sală de spectacole, centru de conferință, cinematograful etc; - dotări de sănătate, precum: clinică, policlinică, centre medicale, cabinete etc; - servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.); - spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează

noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.); - funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societăți; - parcuri auto subterane, amenajate la sol sau parcaje multietajate; - mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber; - spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc).

- **utilizări admise cu condiționări:** - puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurată de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014; - instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei; - echipamente și instalații tehnice/tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

- **utilizări interzise:** - activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau

incomode prin traficul generat; - depozitare en gros; - depozitare de materiale re folosibile; - comerț en gros; - funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora; - producție poluantă și nepoluantă; - locuire colectivă; - reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.; - stații de întreținere și reparații auto; - garaje individuale sau baterii de garaje individuale; - anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan: regim de construire izolat, suprafața min. 900 mp, front 30 m. În

situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Clădirile se vor retrage față de aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5 m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minimă de 3,00m.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de cel puțin 3 metri. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foișoare.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Pe o parcelă se poate construi una sau multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat. Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor fi de – minimum 6,0 m. Amplasarea construcțiilor secundare (foișor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.

- **circulații și accese:** Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime. Se va autoriza unul sau două accesuri pe parcelă, în funcție de specificul funcțiunii; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- **staționarea autovehiculelor:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:- Pentru comerț și servicii de interes public 1 loc de parcare la 50mp de suprafața de vânzare; - Pentru servicii hoteliere 50% din numărul de camere (1 loc de parcare la 2 camere de cazare); - Pentru alimentație publică cu acces public 1 loc de parcare la 10 locuri la masă; - Pentru săli de spectacole, săli de conferințe etc se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri în sală; În toate cazurile, se va asigura 1 loc de parcare la 4 angajați; Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare; În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției; Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

- **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi P+4, echivalentul unui H maxim = 20 m la cornișă/atic; Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public; Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare ale acestora, urmând a fi stabilite în funcție de soluțiile arhitecturale și de condițiile geotehnice.

- **condiții de echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin. (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare; Toate noile bransamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul

construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

POT maxim = 40%

• Terasale acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. *Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.

• **CUT maxim = 2,0 mp A.D.C./mp teren**

V1 - Spații verzi de loisir

- **utilizări admise:** - spații verzi și plantate de folosință generală; - terenuri de sport; - locuri de joacă pentru copii; - piațete publice; - amenajări temporare ale spațiului public; - amenajări și instalații de agrement și loisir; - artere ocazional carosabile, alei pietonale și velo, locuri de parcare pentru biciclete; - mobilier urban, oglinzi de apă, instalații și echipamente pentru iluminat decorativ; - amenajări expoziționale și pentru activități artistice în aer liber, amenajări sportive.

- **utilizări admise cu condiționări:** - construcții și echipamente tehnico-edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate arhitectural cu amenajările din vecinătate și cu spațiul verde; - construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea

inițială; - construcții temporare ușoare pentru comerț și alimentație publică (coffee shop, zone street food etc) și pentru expoziții în aer liber cu condiția ca ele să fie de mici dimensiuni (maxim 50mp) și să fie poziționate perimetral traseului pentru a nu împiedica parcurgerea lui; - construcții ușoare de tip pavilionar pentru închiriere biciclete cu condiția ca acestea să fie amplasate în zone cu acces la rețeaua velo;

- **utilizări interzise:** - activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau

incomode prin traficul generat; - depozitare en gros; - depozitare de materiale refolosibile; - comerț en gros; - funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora; - producție poluantă și nepoluantă; - locuire colectivă; - reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.; - stații de întreținere și reparații auto; - garaje individuale sau baterii de garaje individuale; - anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** Parcelele pot fi edificate cu construcții tehnico-edilitare sau construcții ușoare/temporare cu condiția respectării unei deschideri minime de 15,00 metri și a unei suprafețe minime de 400 mp.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale/posterioare.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime unele față de altele, însă se vor respecta normele tehnice în vigoare cu privire la distanțele de siguranță.

- **circulații și accese:** Minimum 50% dintre aleile pietonale și velo vor fi construite utilizând sisteme de stratificare permeabilă, precum, de exemplu, îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc). Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea

deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

- **staționarea autovehiculelor:** Staționarea autovehiculelor este permisă în interiorul zonei, în locuri special amenajate. Nu este permisă staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde. Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.

- **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 4,00 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime Parter. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supaterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

- **condiții de echipare edilitară:** Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Se recomandă realizarea de rigole și a unui sistem integrat de captare, stocarea și reutilizare a apelor meteorice. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa clădirilor va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

POT maxim = 5%

• Terasale acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. *Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.

CUT maxim = 0,05 mp A.D.C./mp teren

P - Parcare amenajată, retail park și dotări tehnico-edilitare

- **utilizări admise:** - parcuri auto subterane, amenajate la sol sau parcaje multietajate; - retail park, servicii, comerț, galerii comerciale; - stații de carburanți, platforme de aprovizionare; - cabine de poartă, anexe tehnice; - mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber; - spații verzi și plantate, scuaruri verzi.

- **utilizări admise cu condiționări:** - puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurată de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014; - instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei; - echipamente și instalații tehnice/tehnico-edilitare, dotări tehnico-edilitare (gospodărie de apă, post de transformare, stații de pompare, alte construcții/instalații aferente infrastructurii edilitare) cu următoarele condiții: realizarea zonelor de protecție sanitară și/sau de siguranță conform normativelor și legislației în vigoare, pe baza unor studii de specialitate (hidrogeologice, geotehnice, de mediu, după caz), integrarea dotărilor tehnico-edilitare în cadrul ansamblului prin soluții de amplasare și de tratament arhitectural/peisager astfel încât să nu fie vizibile din stradă și să fie integrate în ansamblul zonei, asigurarea accesibilității pentru mentenanță și intervenții, fără a perturba circulațiile majore și funcționarea normală a celorlalte funcțiuni.

- **utilizări interzise:** - activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau

incomode prin traficul generat; - locuire individuală și colectivă; - depozitare en gros; - depozitare de materiale re folosibile; - comerț en gros; - producție poluantă și nepoluantă; - reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.; - stații de întreținere și reparații auto; - garaje individuale sau baterii de garaje individuale; - anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** Nu se impune respectarea unei suprafețe minime ale parcelei.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale și posterioare.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime unele față de altele, însă se vor

respecta normele tehnice în vigoare cu privire la distanțele de siguranță.

- **circulații și accese:** Leșirile din parcurile subterane sau supraterrane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficului carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- **staționarea autovehiculelor:** Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare. Spațiile destinate parcurii/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

- **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 12,00 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime Parter. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterrane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

- **condiții de echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, al. (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare; Suprafețele mineralizate aferente parcarilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate. Toate noile branșamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

POT maxim = 15%

• Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. *Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.

CUT maxim = 0,15 mp A.D.C./mp teren

UTR destinat loturilor pentru case de vacanță și zonă pentru organizare de festival - Faza II de investiție - se va detalia prin PUZ specific

- **utilizări admise:** - locuințe de vacanță; - cazare temporară în construcții tip container; - funcțiuni de cazare: pensiuni turistice și agroturistice; - servicii hoteliere; - servicii turistice de tip airbnb; - alimentație publică cu circuit închis; - structuri temporare/permanente pentru organizare festival; - servicii conexe funcțiunii turistice (wellness și spa, terenuri de sport, locuri de joacă etc); - centre comerciale și supermarket; - comerț alimentar și nealimentar; - comerț en-detail; - unități de alimentație publică, cafenele, cofetării, bar; - dotări culturale, precum: sală de spectacole, centru de conferință, cinematograf etc; - dotări de sănătate, precum: clinică, policlinică, centre medicale, cabinete etc; - servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.); - funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societăți; - parcaje subterane, parcaje la sol și alei de acces; - spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc); - alei de acces;

- **utilizări admise cu condiționări:** - spații pentru profesii libere (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii) cu următoarele condiții: (a) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare; (b) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile. - puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014; - instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei; - echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului; - foișoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

- **utilizări interzise:** - locuire colectivă; - activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora; - producție poluantă și nepoluantă; - depozitare en gros; - depozitare de materiale re folosibile; - comerț en gros; - reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.; - stații de întreținere și reparații auto; - garaje individuale sau baterii de garaje individuale; - anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** Se permite construirea de amenajări sportive, zone verzi, dotări de agrement, indiferent de suprafața lor, cu respectarea condițiilor prezentului regulament. Se va respecta o suprafață minimă a parcelei de 400mp, și front/deschidere minimă la strada de 14m.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Clădirile se vor retrage față de aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minimă de 3,00m. Amplasarea cu exactitate a clădirilor față de aliniament se va detalia prin PUZ specific.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de cel puțin 3 metri. Prin excepție, se permite amplasarea construcțiilor la 2,00m față de una dintre limitele laterale, pentru a spori condițiile de acces pe parcelă, cu condiția ca spre această limită laterală construcțiile să nu prevadă ferestre ale încăperilor de locuit. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. Amplasarea cu exactitate a clădirilor față de limitele laterale și posterioare se va detalia prin PUZ specific.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă, amplasarea clădirilor unele față de altele se va detalia prin PUZ specific, respectându-se condițiile de însoțire și de sănătate publică.

- **circulații și accese:** Ieșirile din parcurile subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta

respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- **staționarea autovehiculelor:** Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare. Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

- **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Regimul maxim de înălțime va fi de P+4, echivalentul unui H maxim = 20 m la cornișă/atic. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de

niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

- **condiții de echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare; Suprafețele mineralizate aferente parcarilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate. Toate noile bransamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

POT maxim = 40%

CUT maxim = 2,0 mp ADC/mp teren

UTR rezervă de teren - areal destinat spațiilor verzi, dotărilor sportive și de agrement turistic - Faza II de investiție - se va detalia prin PUZ specific

- **utilizări admise:** - dotări sportive și de agrement turistic: terenuri de sport, săli de sport, centre de echitație, terenuri de

golf, parc acvatic și de distracții, centre balneare; - parcuri tematice, parc de aventură, spații verzi de loisir, grădini tematice; - locuințe de vacanță; - cazare temporară în construcții tip container; - funcțiuni de cazare: pensiuni turistice și agroturistice; - servicii hoteliere; - structuri temporare/permanente pentru organizare festival; - servicii conexe funcțiunii turistice (wellness și spa, terenuri de sport, locuri de joacă etc); - comerț alimentar și nealimentar; - comerț en-detail; - unități de alimentație publică, cafenele, cofetării, bar; - dotări

culturale, precum: sală de spectacole, centru de conferință, cinematograful etc; - dotări de sănătate, precum: clinică, policlinică, centre medicale, cabinete etc; - servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli de conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.); - funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societăți; - parcaje subterane, parcaje la sol și alei de acces; - spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc); - alei de acces; - terase acoperite și neacoperite amenajate la sol.

- **utilizări admise cu condiționări:** - puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014; - instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei; - echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului; - amenajări; - Foișoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

- **utilizări interzise:** - locuire colectivă; - activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora; - producție poluantă și nepoluantă; - depozitare en gros; - depozitare de materiale refolosibile; - comerț en gros; - reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.; - stații de întreținere și reparații auto; - garaje individuale sau baterii de garaje individuale; - anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** Se permite construirea de amenajări sportive, zone verzi, dotări de agrement, indiferent de suprafața lor, cu respectarea condițiilor prezentului regulament. Se va respecta o suprafață minimă a parcelei de 400mp, și front/deschidere minimă la strada de 14m.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Clădirile se vor retrage față de aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minimă de 3,00m. Amplasarea cu exactitate a clădirilor față de aliniament se va detalia prin PUZ specific. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de cel puțin 3 metri. Prin excepție, se permite amplasarea construcțiilor la 2,00m față de una dintre limitele laterale, pentru a spori condițiile de acces pe parcelă, cu condiția ca spre această limită laterală construcțiile să nu prevadă ferestre ale încăperilor de locuit. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. Amplasarea cu exactitate a clădirilor față de limitele laterale și posterioare se va detalia prin PUZ specific.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de cel puțin 3 metri. Prin excepție, se permite amplasarea construcțiilor la 2,00m față de una dintre limitele laterale, pentru a spori condițiile de acces pe parcelă, cu condiția ca spre această limită laterală construcțiile să nu prevadă ferestre ale încăperilor de locuit. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. Amplasarea cu exactitate a clădirilor față de limitele laterale și posterioare se va detalia prin PUZ specific.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă, amplasarea clădirilor unele față de altele se va detalia prin PUZ specific, respectându-se condițiile de însorire și de sănătate publică.

- **circulații și accese:** ieșirile din parcurile subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- **staționarea autovehiculelor:** Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare. Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

- **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 15,00 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime P+2E. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

- **condiții de echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare; Suprafețele mineralizate aferente parcurilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate. Toate noile branșamente pentru apa-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren

RESTRICTII SI CONDITII: conform avizului cu nr. 51 din 09.12.2025 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Consiliului Județean Constanța, documentația de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE, INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA**, DE 294/7/1, Lot 1 + L294/2/1, Lot 1 + L294/2, Lot 1 + DE 294/3/2, Lot 1 + L294/3, Lot 1 + DE 291/1, Lot 1 + L294/5, Lot 1 + DE 291/1/3, Lot 1 + L291/2, Lot 1 + DE 291/5, Lot 1 + L291/4 + DE 294/3/1 + DE 293/3/2 + L291/3/1 + L291/3 + DE 294/6/3 + L294/7 + DE 294/10/1 + L303/1 + DE 305 + DE 301 + L301/2 + DE 301/2 + L301/1 + L301/1/2 + L301/2/2 + DE 335/2, extravilan comuna Tuzla, județul Constanța, se avizează cu următoarele condiții:

- se vor respecta și prelua în documentația de urbanism recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;
- se vor asigura accese carosabile publice din drumurile publice existente;
- la următoarele faze de proiectare se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța;

- se vor respecta prevederile din Scrisoarea acord de principiu nr. 26232743/10.03.2025 emisă de REȚELE ELECTRICE ROMÂNIA S.A.;
- se vor respecta condiționările avizului nr. 15669/2025 emis de RAJA S.A.; Autorizațiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza în conformitate cu prevederile Secțiunii 3, Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996. În vederea echipării tehnico-edilitare vor fi respectate condițiile prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- suprafețele de spații verzi vor respecta prevederile H.C.J. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- volumetria și materialele folosite pentru construcțiile propuse vor respecta funcțiunea propusă și se vor încadra în contextul construit al zonei; pentru unitatea ansamblului se recomandă construcții tipizate cu arhitectură specifică zonei de litoral; se recomandă spații verzi publice în centru ansamblului.

Mentionez ca Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, prin care se stabilesc reglementari asupra zonei referitoare la: organizare rețelei stradale, organizarea arhitecturala-urbanistica in functie de caracteristicile structurale urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii, edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor, protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora.

Avand in vedere prevederile H.G. nr. 525/1996, privind Regulamentul General de Urbanism, republicata, prevederile Legii 50/1991-actualizata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata si modificata, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului, va rog sa initiati un proiect de hotarare in vederea aprobarii P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI DEZVOLTARE ZONA SERVICII TURISTICE, INCLUSIV REZIDENTIAL SI DOTARI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDETUL CONSTANTA.

Intocmit,
Insp. Negrila Catalin