



**ROMANIA**  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - delimitat de strada Avram Iancu, bloc L101, bloc L99, sediul Alpha Bank, terenuri proprietate publică și privată, inițiator Nejloveanu Niculae

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data \_\_\_\_\_ 2015;

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 69108/19.05.2015, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și referatul Serviciului urbanism nr. 68795 din 18.05.2015.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea numitului Nejloveanu Niculae înregistrată sub nr. 6422/16.01.2015, precum și Avizul de oportunitate nr. 97368/15.07.2014 al Direcției urbanism.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - delimitat de strada Avram Iancu, bloc L101, bloc L99, sediul Alpha Bank, terenuri proprietate publică și privată, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre cu respectarea condițiilor din avizul Direcției de sănătate publică nr.2998R /2014, avizul de Mediu nr.12845RP/02.12.2014, avizul Com. Circulație nr. A/ 5087/29.10.2014, avizul Direcției de cultură nr. 1187/U/03.11.2014, avizul Ministerului Dezvoltării Regionale nr. 109894/12.01.2015, avizul Statului Major General nr. D5009/03.11.2014, avizul RAJA nr. 824/13479/10.11.2014, avizul Enel nr. 138795110/27.10.2014, avizul Congaz nr. 712B/17.10.2014, avizul Telekom nr. 203/04/07/01CT/1486, avizul RADET nr. B22118/03.11.2014.

Zona studiată în suprafață de 2203 mp include terenul inițiatorului în suprafață de 314mp, identificat cu nr. cadastral 102936, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1427/18.03.2008 la Biroul notarului public Cristina Budei, precum și din terenuri proprietate publică și privată.

**Art. 2** - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, numitului Nejloveanu Niculae, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de \_\_\_\_ consilieri din 27 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

CONSTANȚA

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

NR \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2015



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL URBANISM

## REFERAT Nr. 68795 din 18.05.2015

Urmare solicitării adresate de **numitul Nejlloveanu Nicolae** privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic zonal** – delimitat de strada Avram Iancu, bloc L101, bloc L99, sediul Alpha Bank, terenuri proprietate publică și privată.

**Terenul inițiatorului** în suprafața 500mp din acte și 489 din măsurători, identificat cu nr. cadastral conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.41614/01.01.1995, nr.41586/01.01.1995 la Biroul Notarului de stat județul Constanța,

### **SITUAȚIA EXISTENTĂ :**

Conform HCLM nr.653/25.11.1999 privind aprobare PUG, HCLM nr.77/31.03.2011 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și a Regulamentului local de urbanism aferent, HCLM nr.81/26.03.2013 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și a Regulamentului local de urbanism aferent, amplasamentul este situat în zonele de reglementare:

### **ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2**

Subzona ZRL 2 cuprinde locuințe individuale din zonele centrale vechi ale intravilanului precum cele din cartierele Coiciu, Anadalchioi, Palas ca și zonele de extindere aflate în nordul și respectiv în sudul municipiului. Tipurile dominante sunt cuprinse în 3 categorii distincte din considerente operationale, respectiv:

- *ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție*
- **ZRL 2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție**
- *ZRL 2c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi*

Condițiile de reglementare sunt similare cu excepții specifice fiecărei zone în parte, care sunt precizate după caz. Problemele ridicate de aceste subzone sunt următoarele:

- parcelarul în general mic și nivel ridicat de ocupare și utilizare a terenului;
- parcelarul neregulat al unor insule rezidențiale, care fac dificilă utilizarea eficientă a parcelei;
- lipsa echipării tehnico-edilitare la nivel urban în unele subzone construite;
- lipsa echipării tehnico-edilitare și a tramei stradale în subzonele de extindere;
- presiunea exercitată de unii proprietari pentru autorizarea de construcții cu funcțiuni sau conformare volumetrică inadecvate subzonei rezidențiale.

Pentru ariile de extindere cu noi zone rezidențiale este necesară elaborarea PUZ cu regulament aferent, prin care să se stabilească planul de parcelare, trama stradală locală precum și echipamentele complementare și tehnico-edilitare. Este necesar ca planul de parcelare să fie întocmit exclusiv pe criterii urbanistice pentru asigurarea unei dezvoltări corespunzătoare nivelului unui municipiu de rang 1, cu influență la nivel regional.

**UTILIZARI ADMISE**

- a) locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- b) functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- c) se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- d) autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

#### UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

##### **(1) - dimensiuni minime**

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	<b>150</b>	<b>8</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>150</b>	<b>8</b>
Cuplat	<b>200</b>	<b>12</b>	<b>300</b>	<b>12</b>	<b>250</b>	<b>12</b>
Izolat	<b>200</b>	<b>12</b>	<b>350</b>	<b>14</b>	<b>300</b>	<b>14</b>
<i>parcela de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

\* conform Regulamentului General de Urbanism

- e) (2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu lăţimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri; dacă adancimea parcelei se micşorează sub această limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;
- f) pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- g) la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- h) cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim **4.0** metri in cazul strazilor de categoria III;
- i) cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4.0** metri;
- j) retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- k) in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- l) racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim **8.0** m la cele de categoria III;
- m) in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- n) cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim **15.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- o) in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- p) in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **25.0** m, dar nu mai mult de  $\frac{1}{2}$  din adancimea parcelei;
- q) cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- r) cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de **3.0** metri;
- s) in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu **1.0** metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- t) cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- u) raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre **0.5** si **2.0**;
- v) retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri;
- w) in cazul parcelelor cu adancimi sub **15.0** metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita

exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

- x) dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii .

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- y) pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita  $AC_{\text{minima}} = 50.0$  mp;
- z) distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri.

#### CIRCULATII SI ACCESE

- aa) parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime;
- bb) accesese vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- cc) stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU .

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- dd) inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ( $H_{\text{maxim}} = 10.0$  metri);
- ee) se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- ff) se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- gg) inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- hh) inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- ii) cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- jj) toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- kk) pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;
- ll) garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- mm) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- nn) toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- oo) la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- pp) se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- qq) toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- rr) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- ss) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- tt) pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (**ST**);

- uu) spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese

#### IMPREJMUIRI

- vv) se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- ww) gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** metri.

**P.O.T. aprobat Z.R.L.2b=35%(locuire),45%(locuire si functiuni complementare)**

**C.U.T. aprobat Z.R.L.2b =1(locuire),1.35(locuire si functiuni complementare)**

**R.h. aprobat Z.R.L.2b =P+2E (10m la cornisa; calculat de la cota +\_0 a trotuarului)**

Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de mobilare urbana a unor pateuri de teren , incadrate urbanistic in zona de reglementare ZRL2B, zona delimitata de strada Avram Iancu la Est si zona de reglementare urbanistica ZRL 4 (bloc L99A, L 101 la Sud si ALPHABANK la Nord.

Primul investitor, Nejlloveanu Niculae si Nejlloveanu Victoria, detin in proprietate un imobil in zona , imobil situat pe strada Avram Iancu, nr. 57. Pe terenul in suprafata de 500 mp, exista o constructie cu regim de inaltime parter cu destinatia complex comercial(34 spatii comerciale), pentru care detine Autorizatie de Desfiintare.

Constructiile de pe teren se vor desfiinta in vederea construirii unui noi imobil,, Bloc de locuinte cu P+4 niveluri. Constructia urmand a fii amenajata la parter cu locuri de parcare. Terenul investitorului se incadreaza in

Din total teren zona studiata 2203 mp

- 2107 mp se situeaza in ZRL2b

- 218 mp se situeaza in ZRL4, reprezentand suprafata de teren libera a imobilului situat in stada Avram iancu nr. 53-55, iar terenul de sub constructia existenta in curs de demolare , respectiv 96 mp se incadreaza in ZRL 2b.

La momentul elaborarii ,, Planului de Sistematie al Municipiului Constanta" , zona ce se solicita astazi a fii supusa unei noi reglementari urbanistice, a fost cuprinsa in detalii de sitematizare.

Dupa acest Detaliu de Sistematie s-au executat numai blocurile cuprinse in ZRL4.

Zona care acum este denumita ZRL 2a nu au mai fost continuate lucrarile odata cu schimbarea regimului comunist , ramanand o insula in suprafata de 2107 mp .

#### **Modul de integrare a investitiei in in zona**

Zona nu se suprapune peste zona de protectie a vreunui monument istoric clasat individual si nu contine cladiri istorice cu valoare arhitecturala sau ambientala necesar a fi conservate.

Se propune o noua regelementare urbanistica pentru ZRL 2b, subzona in care este amplasat imobilul investitorului, care solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Fondul construit existent in ZRL 2b este variat privind functiunile , regimul de inaltime si coeficientii urbanistici (POT;CUT)

De la locuinte pe parter pana la constructii cu P+2 etaje cu alte functiuni; cu POT intre 50%-100% si CUT 1-4.

Prin reglementarile propuse se vor aduce modificari :

- Regim de inaltime
- P.O.T. - mentit sau marit cu 20%
- C.U.T.- mentinut sau marit functie de regimul de inaltime.

Investitorii desfiintezeaza constructiile existenta si intentioneaza sa construiasca un 2 imobile blocuri de locuinte cu P+ 3.4 etaje cu parcaje la parter.

Regimul de inaltime P+4 etaje se regaseste in zona zrl4 blocurile de locuinte, inclusiv in zona adiacenta la constructiile noi executate , exemplu intersectia strazii Avram Iancu su strada Olteniei.

Subzona ZRL 2b, este in continua modificare si se impune reglementarea urbanistica astfel incat aceasta sa se dezvolte unitar si in corelare cu zona adiacenta din punct de vedere al regimului de inaltime.

Frontul construit la str. Avram Iancu se va reglementa din punct de vedere al regimului de inaltime cu constructii de maximum P +4 etaje.

### **Parcaje.**

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 150 m de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- locuințe individuale - 1 loc de parcare / locuință unifamilială
  - locuințe colective
- 1 loc de parcare/apartament cu suprafata max. 100 mp,
  - 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 150 mp,
  - 3 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 200 mp
- birouri - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
  - comerț - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
  - servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
  - alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5.Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costruri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Zona propusa la PUZ este prevazuta cu strazi, trotuare si echipare edilitara. Prin PUZ nu se prevad investitii care sa fie in sarcina autoritatilor publice locale. Investitiile pe terenurile private vor fii suportate de investitorii privati.

5.Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta Prin reglementarea urbanistica propusa se va obtine:

- dezvoltarea urbanistica unitara a zonei
- se vor crea noi locuri de munca
- se va mari fondul locuit( apartamente) , extindere pe verticala.

**COEFICIENTI URBANISTICI  
SITUATIA EXISTENTA**

**P.O.T = 66%**

**C.U.T. =1**

**H.max. P+2 etaje**

**REGLEMENTARI EXISTENTE - ZRL 2b**

**P.O.T = 35-45% (functiuni complementare locuirii)**

**C.U.T. = 1-1,35 (functiuni complementare locuirii)**

**H.max. P+2 etaje**

**REGLMENTARI PROPUSE -ZL2**

**P.O.T = 45-55% (functiuni complementare locuirii)**

**C.U.T. = 1,35 - 1,62 (functiuni complementare locuirii)**

**H.max. P+4 etaje**

**Documentația prezentată conține :**

**Piese desenate :**

- Încadrare în Municipiul Constanța
- Plan de încadrare în zona ;
- Situația existentă sc. 1:1000
- Regimul de proprietate sc.1:1000
- Reglementări urbanistice sc.1:1000
- Rețele edilitare sc.1:1000

**Piese scrise :**

- Regulament de urbanism
- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 3127/10.10.2014
- AO nr.97368/15.07.2014
- Viza birou cadastru nr. 42/19604/2014

**Avize :**

- Aviz Sanitar nr.2998R /2014
- Aviz Mediu nr.12845RP/02.12.2014
- Aviz Com. Circulație nr. A/ 5087/29.10.2014
- Aviz cultură nr. 1187/U/03.11.2014
- Aviz MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE nr.109894/12.01.2015
- Aviz MAI nr.D5009/03.11.2014
- Aviz RAJA NR.824/13479/10.11.2014
- Aviz ENEL nr.138795110/16.10.2014
- Aviz CONGAZ nr.712B/17.10.2014
- Aviz TELEKOM nr.203/04/07/01CT/1486
- Aviz RADET nr.B22118/03.11.2014
- Viză cadastru nr.419/162146/17.12.2014




Propunem spre avizare **Planul Urbanistic zonal**- delimitat de strada Avram Iancu, bloc L101,bloc L99, sediul Alpha Bank, terenuri proprietate publică și privată.

**ARHITECT ȘEF,**

Arh. LUIZA ELENA TĂNASE



**INSPECTOR URBANISM,**

Urb. Anc  jenia Buculeasa





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE  
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR  
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

## R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 69108 din 26.06.2015, inițiată de dl.viceprimar Decebal Făgădu;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic zonal -- delimitat de strada Avram Iancu, bloc L101,bloc L99, sediul Alpha Bank, terenuri proprietate publică și privată.

Comisia, întrunită azi 08.09.2015, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:  
Favorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

VALENTIN GABRIEL PÎRVULESCU

# PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. AVRAM IANCU, BLOC L101, BLOC L99, ALPHA BANK, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 9768/15.07.2014

	<b>APROBAT</b> <b>ZRL2B</b> P.O.T.max. = 45% C.U.T. max.=1.35 H. max. =P+2 E		<b>REGLEMENTARI PROPUSE</b> <b>ZRL2</b> P.O.T.max. = 55% C.U.T.max. = 1.65 H. max = P+4E
	<b>ZRL4</b> P.O.T.max. = 30% C.U.T. max.=1.5 H. max. =P+4 E		

"Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire"

- Initiator PUZ: Nejlloveanu Nicolae
- CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru
- CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

PREZENTA DOCUMENTAȚIE RESPECTĂ LEGISLAȚIA APLICABILĂ, PRECUM ȘI CONDIȚIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUȚIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM ȘI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.



INCADRARE IN ZONA

## DETERMINAREA GRADULUI DE CONFORT PRIN SITUAREA APARTAMENTULUI

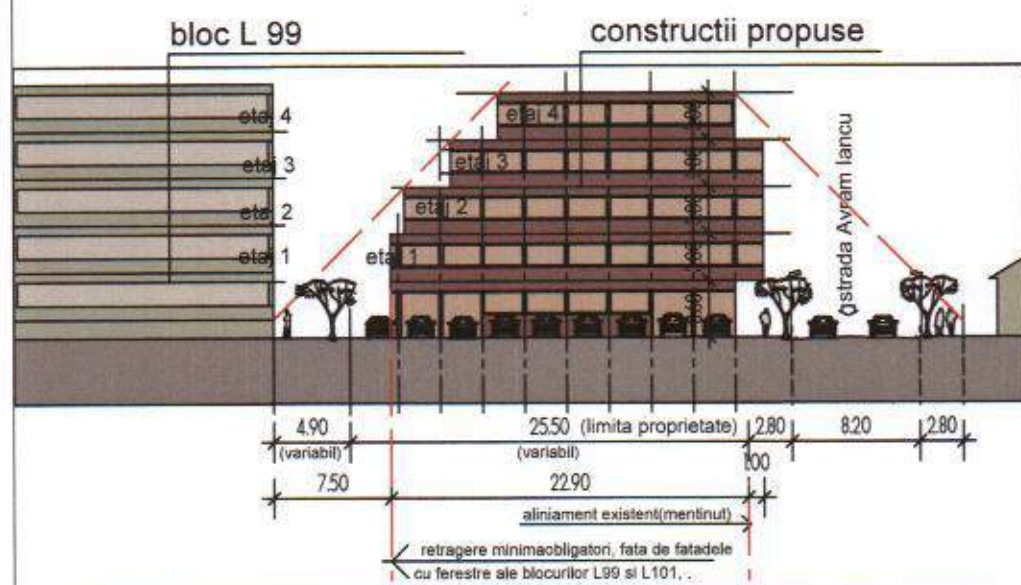
- realizarea unui confort microclimatic
- orientarea-perspectiva favorabila
- relatie comoda cu circulatia moajora dinspre si spre locul de munca
- relatii comode cu spatiile de folosinta cotidiana( spatii de joaca, sport, parcaje, odihna, platforme gospodaresti), precum si cu dotarile zilnice (comert, scoala, cresa, gradinita)
- confort dat prin calitatea ambiantei gruparii, componente de confort in raport cu pozitia blocului in configurarea gruparii
- controlul perspectivelor din punct de vedere al orientarii fatadelor
- respectarea distantelor optime in amplasarea dotarilor si amenajarile exterioare
- rezolvarea gruparii in concordanta cu sensurile de deplasare cotidiene
- amenajarea spatiilor libere si plantate susceptibile de a fi percepute din apartament

## CRITERII CE DETERMINA CADRUL SPORT AL NOII INSERTII URBANE, LOCUINTA SEMICOLECTIVA P+4E SI DOTARI AFERENTE

- funciune blocului (locuinte cu sedii firma)
- pozitia acceselor in bloc
- nivelul la care este prevazut amplasamentul
- gradul de organizare si dotare a al spatiilor si serviciilor comune blocului
- orientarea favorabila a blocului (tipul apartamentului si pozitia sa in bloc)
- pozitia blocului fata de surse de poluare
- gabarite fata de elementele invecinate (constructii, platati inalte)

## DIRECTII DE ACTIUNE

- reabilitarea imaginii arhitecturale si urbanice a zonelor prin diferite metode ce pot ajuta la crearea unui cadru urban de viata activ pentru populatie
- mixitate functionala si accesibilitate ridicata la serviciile publice
- realizarea unor zone de locuit de calitate sporita pentru atragerea altor categorii de populatie in zona
- ridicarea statutului zonei si atragerea investitorilor privati
- intarirea sentimentului de apartenenta a locuitorilor si astfel a le reda interesul pentru spatiul public



Înălțimea construcțiilor maxim P+4 ETAJE( 18 m)

### Aspectul exterior al construcțiilor

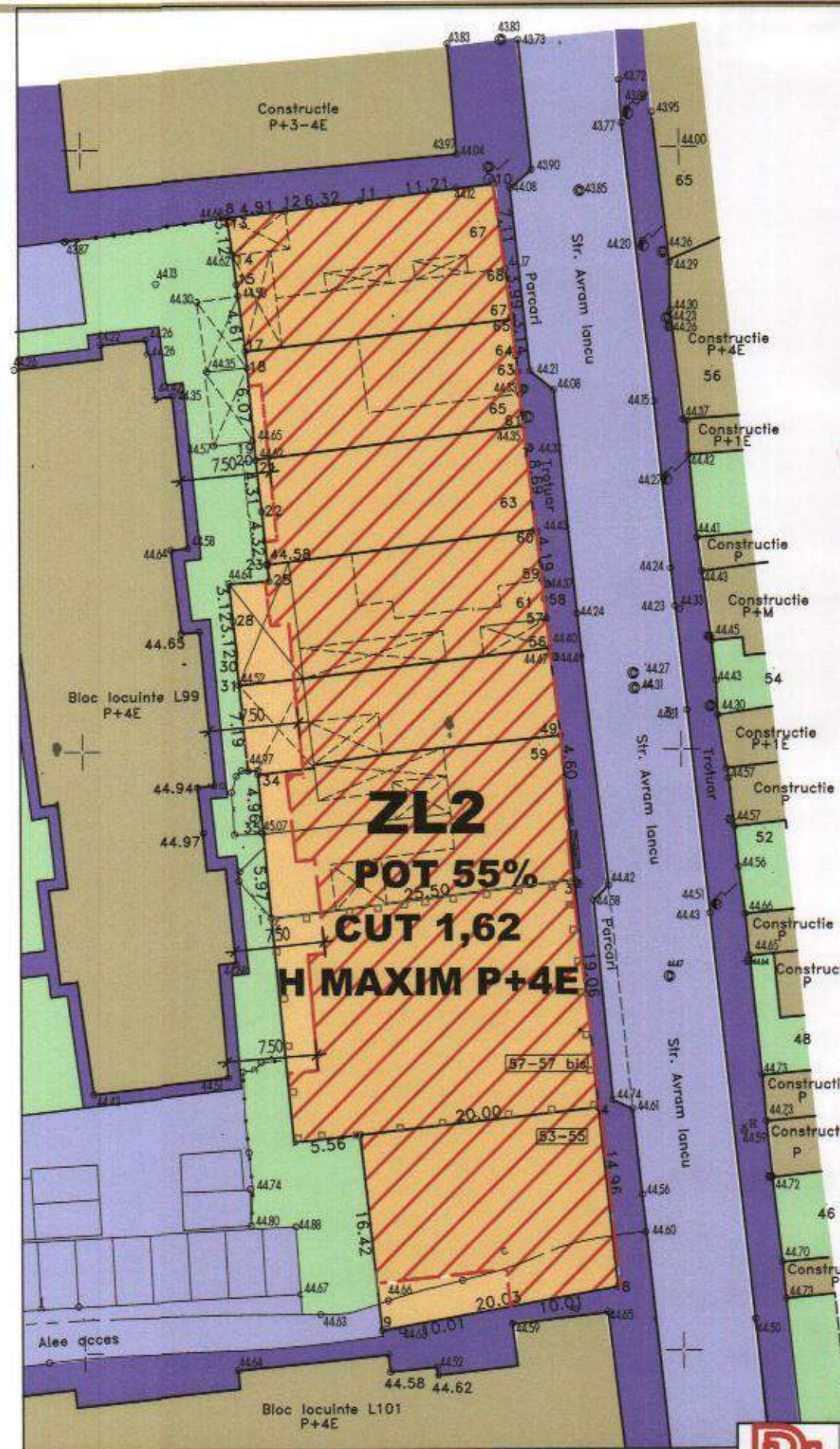
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiilor acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.  
 Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură cese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.  
 Accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.  
 Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



Sunt considerate loturi construibile numai loturile care au  
 - front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;  
 - suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare

## LEGENDA

- ○ ○ ○ LIMITA ZONA DE REGLEMENTARE ZL2 s=2203mp
- □ □ □ LIMITA ZONA STUDIATA
- ▨ ▨ ▨ ▨ LIMITA AMPLASAMENTULUI CE AGENEREAȚ PUZ
- ▬▬▬▬ LIMITE PROPRIETATE
- ZL2 ZONA DE REGLEMENTARE
- LOCUIRE INDIVIDUALA, LOCUIRE SEMICOLECTIVA DOTARI AFERENTE LOCUIRII
- ▬▬▬▬ CIRCULATII CAROSABILE-EXISTENTE
- ▬▬▬▬ CIRCULATII PIETONALE -EXISTENTE
- SPATII VERZI EXISTENTE (autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare)

## REGLEMENTARI URBANISTICE INDICATORI MAXIMALI PROPUȘI

majorati cu 20% in temeiul legii urbanismului nr. 350/2001 actualizata

ZL2	
P.O.T	55%
C.U.T.	1.62 (1.35 locuire cu functiune complementara majorat cf. legii nr. 350/2001 art 7.8.9)
R.H.maxim	S+P+4E (18m, calculati de la cota trotuaului)
FUNCȚIUNI	locuire individuala, locuire semicolectiva; dotari aferente locuirii, servicii turistice, servicii medicale, alimentatie publica, comert de proximitate, spatii verzi, birouri.

(se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul investitor a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementara admisa de art. 2)

### Amplasarea fata de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:  
 - în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;  
 - retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.  
 În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii fata fatadele în ambele situații.

### Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:  
 -distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;  
 -distanța minimă obligatorie, fata de fatadele cu ferestre ale blocurilor L99 și L101, va fi de 7,5 m;  
 -înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii fata fatadele cu ferestre ale blocurilor L 99 și L101.  
 -distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.



S.C. ED COM '96 SRL EFORIE SUD, STR. A IANCU, NR.30 CONSTANTA, B_DUL TOMIS, NR. 143A, CLADIREA PROIECT SA PARTER-TEL.0241555005/278	J13/1522/97 CF. RO8518149	Beneficiar PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Pr. nr
		Investitor NEJLOVEANU NICOLAE	11
		Adresa STR. AVRAM IANCU, NR. 57	2013
Nume	Semnatura	Scara	Titlu proiectului
URB./C.ARH. RODICA UNGUREANU	[Signature]	1:500	ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. AVRAM IANCU, BLOC L101, BLOC L99, SEDIUL ALPHA BANK, A.O. NR. 97368/15.07.2014
Desenat	Data	Titlu planșei	Faza
URB./C.ARH. RODICA UNGUREANU	09/2015	REGLEMENTARI URBANISTICE	PUZ
Coordonator		PROPUSE	Pl. nr
ARH. ALEXANDRU COSTANDACHE			