



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – pentru terenul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Ciocârliei, intr. BP Hașdeu, str. Farului și str. BP Hașdeu

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data _____ 2015.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 139484 / 05.10.2015, 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. 139482 / 05.10.2015 .

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. înregistrată sub nr. 85915/19.06.2015, precum și Avizul de oportunitate nr. 50814/07.04.2014 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 – pentru terenul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Ciocârliei, intr. BP Hașdeu, str. Farului și str. BP Hașdeu, inițiatori Anefi Ersun și Ali Selda, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată, în suprafață de 4337,50 mp include terenul care a inițiat documentația de urbanism, situat în str. BP Hașdeu nr. 35, în suprafață de 200 mp (potrivit actelor de proprietate) și 206,73 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 12666, înscris în Cartea Funciară nr. 204297 a UAT Constanța, care este proprietate Anefi Ersun și Ali Selda conform contractului de donație autentificat sub nr. 106/06.09.2011 la Biroul Notarului Public Rașid Geandan.

Art. 2 – Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, dlui. Anefi Ersun, dnei. Ali Selda în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de ____ consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2015



ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
VICEPRIMAR
Nr. 139484 / 05.10.2015

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – pentru terenul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Ciocârliei, al. BP Hașdeu, str. Farului și str. BP Hașdeu, inițiatori Anefi Ersun și Ali Selda

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – pentru terenul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Ciocârliei, al. BP Hașdeu, str. Farului și str. BP Hașdeu, inițiatori Anefi Ersun și Ali Selda;

Pe acest amplasament se propune modificarea reglementărilor aprobate prin Planul Urbanistic General al municipiului Constanța prin: diversificarea funcțiunilor admise, creșterea cu maxim 20% a valorilor aprobate ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.

Văzând raportul Comisiei de specialitate nr. 2 și analizând referatul Serviciului urbanism, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – pentru terenul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Ciocârliei, al. BP Hașdeu, str. Farului și str. BP Hașdeu, inițiatori Anefi Ersun și Ali Selda;

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

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

Inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – pentru terenul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Ciocârliei, al. BP Hașdeu, str. Farului și str. BP Hașdeu, inițiatori Anefi Ersun și Ali Selda.

VICEPRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU



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. 139484 / 05.10.2015, inițiată de dl.viceprimar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – pentru terenul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Ciocârliei, al. BP Hașdeu, str. Farului și str. BP Hașdeu, inițiatori Anefi Ersun și Ali Selda;

Comisia, întrunită azi 05.10.2015, 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



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

REFERAT

Nr. 139482 / 05.10.2015

Urmare solicitării nr. 85915/19.06.2015 adresate de **Anefi Ersun și Ali Selda** privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic Zonal** pentru terenul delimitat de str. Ciocârliei, al. BP Hașdeu, str. Farului și str. BP Hașdeu;

REGIMUL JURIDIC al imobilului – **terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. BP Hașdeu nr. 35**, în suprafață de 200 mp (potrivit actelor de proprietate) și 206,73 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 12666, înscris în Cartea Funciară nr. 204297 a UAT Constanța, este proprietate Anefi Ersun și Ali Selda conform contractului de donație autentificat sub nr. 106/06.09.2011 la Biroul Notarului Public Rașid Geandan.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013, teritoriul studiat face parte din **ZRL2a**, zona locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime P+2E unde sunt valabile următoarele reglementări urbanistice:

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- 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 CONDITONARI

- 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;
- 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 (suprafete, forme, dimensiuni)

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)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
<i>parceta 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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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

- cladiria construita in regim insiuit 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;
- 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;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **25.0** m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre **0.5** si **2.0**;
- 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;
- 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);
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- 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;
- 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

- 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;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 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;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- 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

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

- 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.;
- 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.

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T.maxim Z.R.L.2a=35%

C.U.T.maxim Z.R.L.2a=1

R.h.maxim Z.R.L.2a= P+2(9m la cornisa; calculat de la cota +_0 a trotuarului)

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1. utilizare funcțională

UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+2-3retras niveluri in regim de construire insiruit, cuplat, izolat;
- functiuni complementare locuirii: comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina), cabinete medicale, mica productie si depozitare produse fara nocivitate, invatamint, sanatate, parcare, in limita a 50% din Ac.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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;

UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din Ac, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si/sau produc poluare si zgomot;
 - 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;
 - autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

2. condiții de amplasare, configurare și echipare a clădirilor

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform Regulamentului General de Urbansim se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(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	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

(2) – adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 m. Daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta 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.

– parcela este accesibila dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m.

Este interzisa dezmembrarea parcelelor existente in loturi care au deschiderea la strada mai mica de 8.0 metri. Loturile provenite astfel din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

Pentru parcelarile existente, executate inainte de 1996, cu dimensiuni ale loturilor inferioare celor prevazute de prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale in vigoare referitoare la normele de igiena si de protectie impotriva incendiilor. – preluare din prevederile "Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism de catre consiliile locale", emis în 1997, de catre Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului. De asemenea, pe aceste loturi se

pot autoriza lucrări de consolidare și supraetajare a cladirilor existente cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

3. amplasarea cladirilor fata de aliniament

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia cladirilor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, tinind cont si de alinierea cladirilor vecine.
- in cazul parcelelor existente cu deschiderea spre strada mai mica de 8.0 m, constructiile se vor retrage min. 5.0 m fata de aliniament. Aceste constructii vor avea un regim de construire insiruit iar retragerea fata de aliniament le va asigura spatiul necesar pentru parcare in incinta.
- 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.
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament nu se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public. Latimea trotuarelor de cca 1.5m, aliniamentele de copaci si specificul architectural al zonei nu permit acest lucru.
- 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;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi.

4. amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile vor fi dispuse de preferinta izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,0 m;
- dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine sau reface in aceeasi dispunere sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea; lungimea calcanului va fi de maxim 25,0m, dar nu mai mult de jumătate din adancimea parcelei;
- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 2.0 m;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita de proprietate avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 10.0 m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 2.0 m, 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;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, trebuie retrase cu 1.0 m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- 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;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.0 m;
- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 m nu se accepta retragerea cladirilor izolate pe laturaposterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul

unei cladiri existente in stare buna iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestuia (se vor lua in considerare si garajele sau anexele gospodaresti);

- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii (respectiv 2.50 m – ART. 14).

5. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- 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.

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte.

6. circulatii si accese

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si unul pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 m latime;

- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniament la mai multe strazi, accesul (acesele) carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

- in cazul functiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fatada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat incat sa permita accesul acestora.

- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare

7. stationarea autovehiculelor

- 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 – Anexa nr. 5.

- numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor, astfel:

- locuinte - 1 loc de parcare / unitate locativa cu $S_u < 100$ mp

- 2 locuri de parcare / unitate locativa cu S_u intre 100-150 mp

- 3 locuri de parcare / unitate locativa cu S_u intre 150 -200 mp

- spatii comerciale - 1 loc parcare / 35 mp S_u .

- birouri si alimentatie publica - 1 loc parcare / 30 mp S_u .

8. inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea maxima admisa este P+2-3retras, respectiv $H_{max.} = 15$ metri;

- se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau streasinei;

- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii (respectiv 2.50 m);

- nu se normeaza numarul de subsoluri.

9. aspectul exterior al cladirilor

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate

- cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- calcanele vizibile din circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru a diminua impactul vizual negativ;
- se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale.

10. conditii de echipare edilitara

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

11. spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (St);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

12. imprejmuiri

- 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 predominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparent, etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si minim 1.80 m din care un soclu opac de 0.60 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 m.

13. posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- pentru loturile libere: POT maxim = 50%
- pentru loturile construite, cu POT mai mare de 50% este posibila supraetajarea, cu pastrarea POT existent, incadrarea in regimul de inaltime P+2-3retras si CUT maxim

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

- pentru loturile libere: CUT maxim = 1,62;
- pentru loturile construite, cu POT mai mare de 50% este posibila supraetajarea, cu pastrarea POT existent, incadrarea in regimul de inaltime P+2-3retras si CUT maxim 1,62.

Terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale se iau in considerare in calculul AC.

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Documentația prezentată conține :

Piese desenate :

- Plan de încadrare în zonă sc. 1 :2000
- Situația existentă și disfuncționalități sc. 1:500
- Reglementări urbanistice – Zonificare funcționala sc.1:500
- Reglementări urbanistice – Echipare edilitară sc.1:500
- Regimul juridic al terenurilor și circulația lor sc. 1:500
- Desfășurare front stradal sc. 1:250

Piese scrise :

- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Certificat urbanism nr. 3382/28.10.2014
- Aviz de Oportunitate nr. 50814/07.04.2014
- Raportul informării și consultării publicului

Avize :

- Viza cadastru PMC nr. 133/45664/12.04.2015
- Aviz Comisia Circulație nr. A 5156/06.02.2015
- Asistența de specialitate în sănătate publică nr. 3399 R/24.02.2015
- Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 2901 RP/30.03.2015

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ anterior aprobat.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare **Planul Urbanistic Zonal** – pentru terenul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Ciocârliei, al. BP Hașdeu, str. Farului și str. BP Hașdeu, inițiatori Anefi Ersun și Ali Selda.

ARHITECT ȘEF,

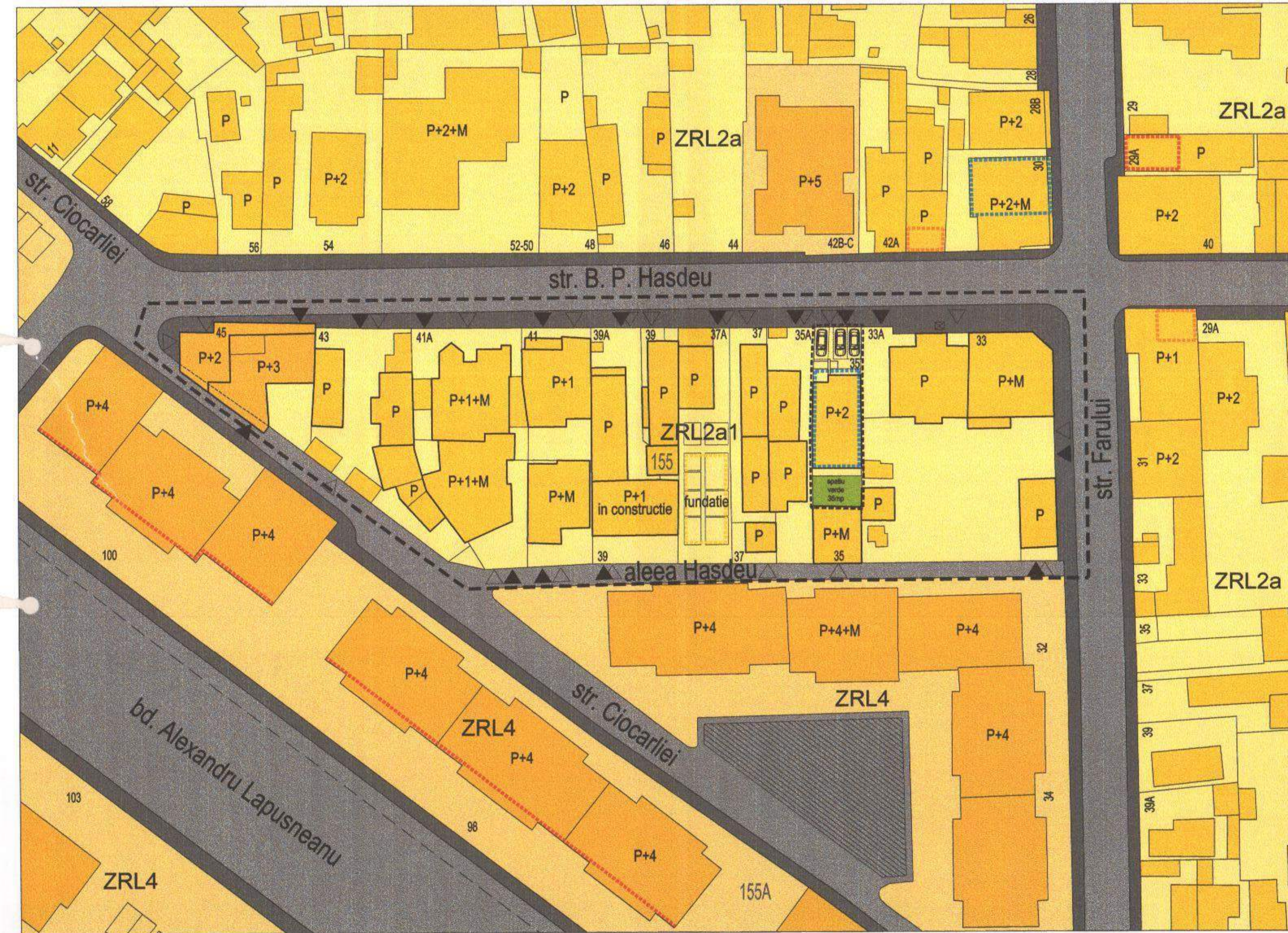
Arh. Luiza Elena TĂNASE



INSPECTOR,

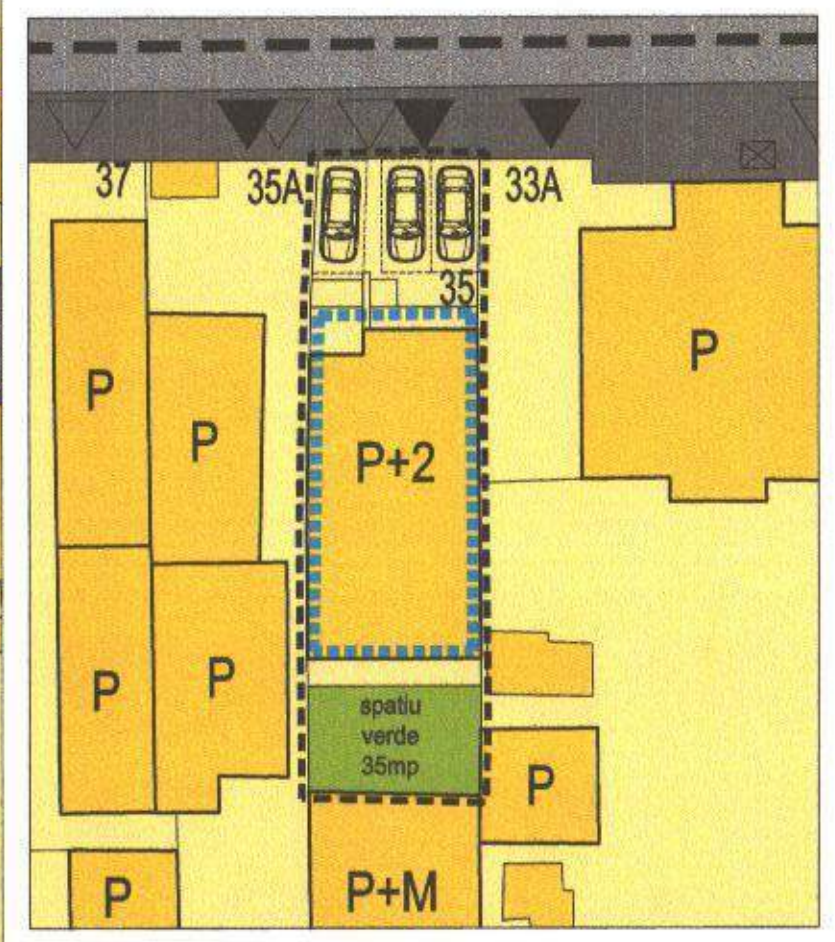
C STAMAT





1. "Prezentul regulament nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.
2. Initiator P.U.Z: ANEFI ERSUN si ALI SELDA, initiatorii documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul situat pe str.B.P.Hasdeu, nr.35.
3. CUT-ul propus este mai mic sau egal decat 4
4. CUT-ul propus este mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%.

POT PROPUIS MAXIM = POT EXISTENT + 20%
 CUT PROPUIS MAXIM = CUT EXISTENT + 20%



S teren acte=200 mp
 S teren masuratori=206.73 mp

Sc propunere = 100mp
 Sd propunere = 300mp
 S parter = 100mp
 S etaj 1 = 100mp
 S etaj 2 = 100mp

H = P+2
 P.O.T. propunere = 50%
 C.U.T. propunere = 1.5

Supraf. minima spatii verzi conform HCJC nr. 152 din 22.05.2013 pentru constructii de locuinte unifamiliale - 5mp/locuitor

4 locuitori x 5mp = 20mp spatiu verde minim

SPATIU VERDE propus = 35mp (gazon si grupuri de mesteceni)

SCHEMA FUNCTIONALA UTR-URI - EXISTENT str. B. P. Hasdeu



SCHEMA FUNCTIONALA UTR-URI - PROPUNERE str. B. P. Hasdeu



EXISTENT
 ZRL2a - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 H maxim conf. P.U.G. aprobat = P+2
 P.O.T. maxim conf. P.U.G. aprobat = 35% - 45% (pt investitii cu functiune complementara)
 C.U.T. maxim conf. P.U.G. aprobat = 1 - 1.35 (pt investitii cu functiune complementara)

Conform Legii 360/2001 actualizata 2013 se poate majora CUT cu maxim 20%.
 P.O.T. majorat = 42% - 64% (pt investitii cu functiune complementara)
 CUT majorat = 1.2 - 1.62 (pt investitii cu functiune complementara)

PROPUNERE
 ZRL2a1 - subzona a ZRL2a, SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea de profesii liberale - avocatura, arhitectura, medicina, cabinete medicale, mica productie si depozitare produse fara nocivitate, invatamant, saratate, parcare), pentru care vor creste valorile indicatorilor urbanistici astfel:
 RH = P+2, POT maxim = 50%, CUT maxim = 1.5

TABEL INDICATORI EXISTENT - PROPUNERE

REGLEMENTARI	REGLEMENTARI EXISTENTE / PROPUSE	
	CONFORM DOC. URS. APROBATE / PUG	PROPUNERE
POT	35% - 45%	50%
CUT	1 - 1.35	1.5
RH	P+2	P+2

Funciuni: locuinte individuale si colective cu maxim P+2 niveluri

BILANT TERITORIAL SUPRAFETE DESFASURATE - EXISTENT					
UTR	S teren (mp)	POT existent	CUT existent	Sd (mp) conf. PUG/HCLM	Sd (mp) existent
ZRL2a	4337.5	35% - 45%	1 - 1.35	4337.5	4145

BILANT TERITORIAL SUPRAFETE DESFASURATE - PROPUNERE					
UTR	S teren (mp)	POT propunere (max. POT+20%)	CUT propunere (max. CUT+20%)	Sd (mp) propunere	Sd (mp)/ramasa af. CUT propus
ZRL2a1	4337.5	50%	1.5	6506	2361

BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPUNERE										
UTR	S teren (mp)	POT existent/ aprobat	CUT existent/ aprobat	Sc (mp) existent	Sd (mp) existent	POT propunere (max. POT+20%)	CUT propunere (max. CUT+20%)	Sc (mp) propunere	Sd (mp) propunere	Sd P - Sd E (mp)
ZRL2a	4337.5	35% - 45%	1 - 1.35	2275	4145	50%	1.5	2375	6506	2361

P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT LA NORD DE STR. B.P.HASDEU, LA SUD DE ALEEA HASDEU, LA VEST DE STR.CIOCARLIEI SI LA EST DE STR.FARULUI conform aviz de oportunitate nr.50814 din 07.04.2014

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LIMITE
- LIMITA PUZ
 - LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUINTE INDIVIDUALE P+P+2 si ANEXE
 - LOCUINTE COLECTIVE P+3-P+5
 - PUNCTE ALIMENTATIE PUBLICA - la parter
 - COMERT / SERVICII - la parter
 - DOTARE SANATATE - CENTRU MEDICAL- la parter
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
 - PARCARE AMENAJATA

ZONE REGLEMENTATE
 ZRL2a1 - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2-3 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 RH = P+2 POT = 50% CUT = 1.5

ZONE REGLEMENTATE CONFORM PUG IN VIGOARE
 ZRL2a - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE
 RH = P+2 POT = 35%-45% CUT = 1.00-1.35

ZRL4 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
 RH = P+4 POT = 30% CUT = 1.50

VERIFICATOR(EXPERT)	NUME	SEMNATURA	CERINTA	PROIECT NR.
S.C. PROMO DESIGN S.R.L. Str. Caluti, nr.28, Constanta 8700 J13/559/1992; C.U.I. 2985838	ANEFI ERSUN si ALI SELDA			41/2013
SEF PROIECT	Arh. Bancescu Mirela		SCARA: 1/500	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Bancescu Mirela		DATA: 05.2015	PLANSĂ NR. U-03
DESENAT	Urb. Duta Gheorghe-Leonard		TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA	

SC. 1/500

