

PROIECT NR. 16/2014

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

ANEXE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DERECONOSTEREA A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE: «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014»

LOCALIZARE: Intravilanul municipiului Constanța

BENEFICIAR: BRAILEANU EDUARD ANTONIO, CONDURAT CLAUDIU MARIAN, CONDURAT DOINITA

INIȚIATOR: BRAILEANU EDUARD ANTONIO, CONDURAT CLAUDIU MARIAN, CONDURAT DOINITA

PROIECTANT GENERAL: SC EAST ATELIER SRL

DATA ELABORĂRII: DECEMBRIE2014

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de 4343 mpsituaat in intravilanul municipiului Constanța, delimitat de STR. STEAGULUI (nord), ALEE ACCES (sud), STR. BIRUINTEI (est), STR. SOVEJA (vest), conform Certificatului de urbanism nr. 3330/23.10.2014 și Avizului de oportunitate nr. 50960/07.04.2014 aferent.

Documentația de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014» aprofundează prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în corelare cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014» răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stadale

PROIECT NR. 16/2014

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014

- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

Documentația de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014» avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
 - Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
 - Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
 - Legea nr.287/2009 privind Codul Civil
 - Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
 - ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
 - ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
 - PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul 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
 - HCLM nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
 - HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
 - HCLM 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014» în suprafață de 4343 mp, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul care face obiectul PUZ se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona preponderent rezidențială, cu funcțiuni de locuire colectivă și individuală.

Amplasamentul, situat în zona interesectiei dintre Str. Soveja și Str. Steagului, zona beneficiind de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- pe Str. Soveja, Alee de Acces, Str. Biruintei, Str. Steagului - dinspre zona centrală a localității, dar și dinspre zona de vest a municipiului, autostrada A1 și centura ocolitoare A4.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual și colectiv, situate de-a lungul Str. Soveja. În zonă se afla și Academia de Marina «Mircea cel Batran ».

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat la adresa Str. Biruintei nr 62-64 - în suprafață totală de 499 mp, proprietatea BRAILEANU EDUARD ANTONIO, CONDURAT CLAUDIU MARIAN și CONDURAT DOINITA conform contractelor de vânzare - cumpărare autentificate sub nr. 1007/27.09.2013 și nr. 1008/27.09.2013 la Biroul Notarului Public PANAIT ADELA., și sub nr. 2144/24.06.2014 la Biroul Notarului Public Florin Visan.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată era alcătuită din zona funcțională:

ZRL4.:REGLEMENTĂRI conform PUG:

SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII P+3-4 SITUATE IN ASAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului,

PROIECT NR. 16/2014

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014

cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de $11,2^{\circ}\text{C}$. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C , dar pozitivă, iar vara depășește 25°C . Adâncimea de îngheț se situează la $-0,90$ m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Str. Soveja, Str. Steagului, Str. Biruintei, alee de acces.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire în regim individual și colectiv
- Comerț, servicii
- Academia Navala "Mircea cel Bătrân".

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este medie spre bună. La imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a fațadelor.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

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.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind aflată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constrâng în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire, cu regim de înălțime similar celor învecinate – P+4E+5R.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin Avizul de oportunitate, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare și anume: PUG cu 1 zona de reglementare:

Conform PUG:

ZRL4 : - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII P+3-4 SITUATE IN ASAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- **POT_{max} = 30%**

- Terasele acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexe nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent.

- **CUT_{max} = 1.5**

- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Suprafețele menționate la Art. 15.1 nu se iau în calcul dacă reprezintă mai puțin de 5% din total ADC.

- **Rh_{max} = P+4E, respectiv 15.0 metri**

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri;

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între strazi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungea regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea

PROIECT NR. 16/2014

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014

cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- Utilizari admise:

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- Utilizari admise cu conditionari:

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp.;
 - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
 - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

- Utilizari interzise:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-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, unitait de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

PROIECT NR. 16/2014

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA LA NORD DE STRADA STEAGULUI, LA SUD DE ALEE DE ACCES, LA EST DE STR. BIRUINTEI SI LA VEST DE STRADA SOVEJA, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 50960/ 07.04.2014

- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidențial a zonei studiate, cu dotările aferente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Str. Soveja, Str. Biruintei, Str. Steagului, alee de acces.

Documentația nu își propune modificarea amprizei străzilor adiacente zonei studiate.

Se propune **amenajarea de locuri de parcare** publice de-a lungul str. Biruintei, precum și de-a lungul aleii de acces propuse, în incinta zonei de blocuri de locuințe. In total vor fi propuse un numar de 32 de locuri de parcare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Păstrând limitele și specificul zonelor de reglementare din PUG, teritoriul studiat, în suprafață de 4343 mp, va fi împărțit din punct de vedere operațional într-o zonă de reglementare omogena:

- ZR1 – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MAXIM P+4E+5R

UTILIZARI ADMISE

ZR1

- locuinte individuale si colective cu regim maxim de inaltim P+4E+5R
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, echipamente publice la parterul cladirilor, conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica numai la intersectii de strazi
- profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina) pe suprafata minim de 25% din suprafata utila a apartamentului
- birouri in limita a 10% din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietar.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZR1

- amenajari la parterul cladirilor cu acordul asociatilor de proprietari, dispensare, crese, farmacii, spatii comerciale, cu acces separat.

UTILIZARI INTERZISE

ZR1

- 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 refolosibile si platforme de precolectare 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.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

ZR1 H_{\max} admisibil este P+4E+5R (25m)

Este posibilă supraetajarea construcțiilor de locuit cu respectarea prevederilor HCLM nr. 292/2013, privind aprobarea executării unor lucrări de construcții la apartamentele situate în blocuri.

Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

ZR1 POT_{maxim} = 50 %

În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții)

ZR1 CUT_{maxim} = 1.5+20%=1.8

Condiții de depășire a CUT:

- În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.
- Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, 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.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al UAT Constanța.

Prezenta documentație de urbanism nu își propune schimbarea regimului juridic al terenurilor.

CAPITOLUL 4 CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

ÎNTOCMIT,

VERIFICAT,

URB. ANDREI PASCUARH. IONUȚ TOMA

URB. IRINA PANAIT

SC EAST ATELIER SRL