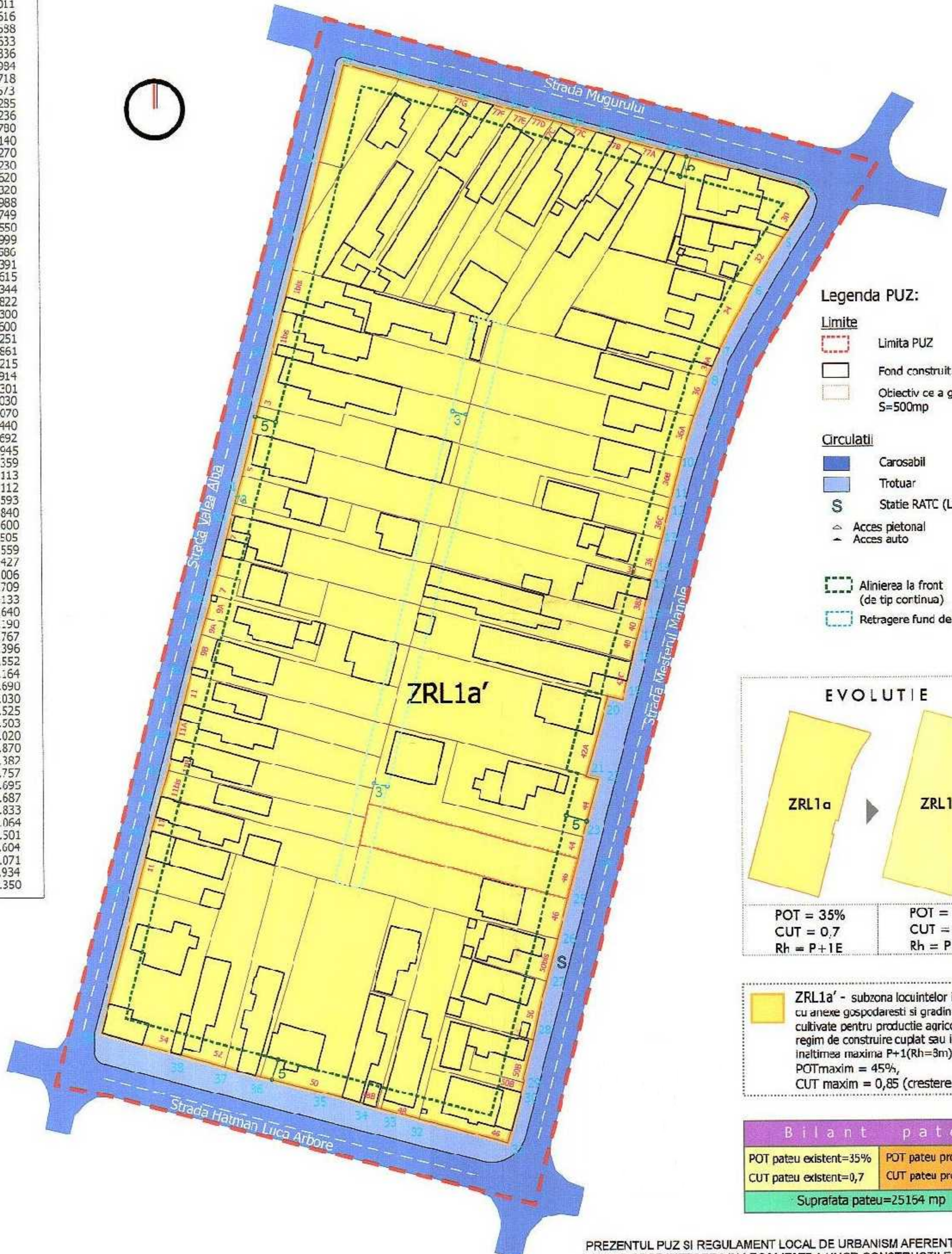


# ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

CVARTAL CARTIER KM5 INTRE STRAZILE:  
MUGURULUI (NORD) - HATMAN ARBORE (SUD) -  
VALEA ALBA (VEST) - MESTERUL MANOLE (EST)  
MUNICIPIUL CONSTANTA - JUD C-TA

Tabel Coordonate  
Sistem de proiectie  
-STEREO 1973-

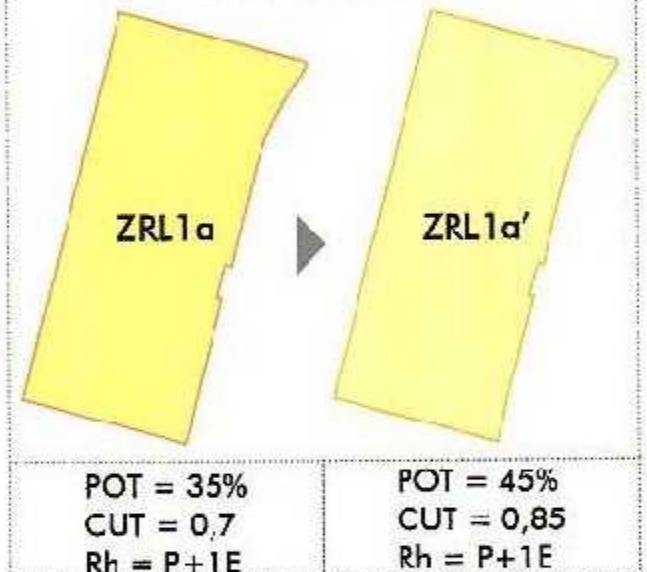
nr.	X	Y
1	300053.883	789064.011
2	300046.961	789089.616
3	300046.092	789091.588
4	300044.258	789092.633
5	300034.467	789086.336
6	300022.848	789078.984
7	300007.702	789070.718
8	300000.754	789067.573
9	299991.308	789064.285
10	299981.375	789061.236
11	299971.630	789058.780
12	299969.110	789058.140
13	299961.740	789056.270
14	299953.910	789054.230
15	299951.970	789053.620
16	299942.306	789051.320
17	299937.575	789049.988
18	299932.282	789048.749
19	299922.886	789046.550
20	299923.788	789042.999
21	299904.317	789037.586
22	299903.604	789040.391
23	299889.680	789036.615
24	299884.443	789035.344
25	299874.767	789032.822
26	299865.050	789030.300
27	299854.850	789027.600
28	299840.616	789024.251
29	299830.353	789021.861
30	299828.126	789021.215
31	299815.826	789017.914
32	299821.843	788996.301
33	299824.410	788987.030
34	299821.660	788986.070
35	299827.250	788977.440
36	299832.288	788957.692
37	299834.713	788948.945
38	299837.601	788938.359
39	299843.024	788919.113
40	299878.089	788928.112
41	299892.066	788931.593
42	299900.290	788933.840
43	299906.540	788935.600
44	299914.193	788937.505
45	299922.444	788939.559
46	299929.889	788941.427
47	299939.448	788944.006
48	299949.086	788946.709
49	299958.581	788949.133
50	299968.400	788951.640
51	299977.860	788954.190
52	299988.164	788956.767
53	299994.674	788958.396
54	300007.292	788961.552
55	300017.734	788964.164
56	300027.720	788966.690
57	300036.210	788969.030
58	300053.692	788973.525
59	300077.157	788979.503
60	300073.550	788993.020
61	300070.700	789002.870
62	300068.089	789012.382
63	300065.864	789020.757
64	300064.449	789025.695
65	300063.181	789030.687
66	300062.582	789032.833
67	300060.284	789041.064
68	300057.928	789049.501
69	300055.650	789057.604
70	299943.397	788945.071
71	299953.835	788947.934
72	299971.034	788952.350



### Legenda PUZ:

- Limite**
- Limita PUZ
  - Fond construit
  - Obiectiv ce a generat PUZ S=500mp
- Circulatii**
- Carosabil
  - Trotuar
  - Statie RATC (Linia 4-40)
  - Acces pietonal
  - Acces auto
- Alinierea la front (de tip continua)
- Retragere fund de lot

### EVOLUTIE



**ZRL1a'** - subzona locuintelor individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1(Rh=3m)  
POTmaxim = 45%,  
CUT maxim = 0,85 (crestere cu 20%)

Bilant pateau	
POT pateau existent=35%	POT pateau propus=45%
CUT pateau existent=0,7	CUT pateau propus=0,85
Suprafata pateau=25164 mp	

PREZENTUL PUZ SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT **NU ARE DREPT SCOP** INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAJ CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

INITIATORUL PUZ: LIPSA NICOLAE, NU SOLICITA INTRAREA IN LEGALITATE PENTRU AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT PUZ: SITUAT PE STR. MESTERUL MANOLE, NR. 46, TEREN LIBER DE CONSTRUCII, IN SUPRAFATA DE 500MP.

**CUT-UL PROPUZ ESTE MAI MIC SAU EGAL FATA DE CUT APROBAT PLUS 20%  
CUT-UL PROPUZ PE ZONA DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC DE 4**

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
EXISTENT	PROPUZ
ZRL1a - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1	ZRL1a' - subzona locuintelor individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1

COEFICIENTI URBANISTICI	
EXISTENT	PROPUZ
<b>ZRL1a</b> ST = 25164 mp Sc = 8807,4 mp Scd = 17614,8 mp PCT = 35% CLT = 0,7	<b>ZRL1a'</b> ST = 25164 mp Sc = 11323,8 mp Scd = 21389,4 mp POT = 45% CUT = 0,85



<b>URMA STUDIO</b>		urb. Mihai-Andrei Simion	Titlu proiect: Elaborare PUZ - Cvarstal cartier KM 5 pentru terenul delimitat de strazile: Mugurului, Mesterul Manole, Hatman Luca Arbore si Valea Alba	
arhitectura si urbanism		adresa: str. Ioan Borcea nr.19 mail: urmastudio@gmail.com	Beneficiar: LIPSA NICOLAE SI OANA	
SPECIFICATIE	NJME	SCMNAURA	Scaara	Proiect nr. 14/2014
Sef proiect	U-b. M. A. Simion		1:1000	Faza: PUZ
Coordonat	U-b. M. A. Simion			nr. nr. J 5
Proiectat	U-b. M. A. Simion		Data	
Deserat	U-b. M. A. Simion		15.11.2015	
			Titlu pnausa: PROPUNERI SI REGLEMENTARI	



# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STR: MUGURULUI, MESTERUL MANOLE,  
HATMAN LUCA ARBORE SI VALEA ALBA

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- 
- Beneficiar : Lupsa Nicolae
  - Proiectant general – **SC URBANSTUDIO SRL** - urb. M.A.Simion
  - Proiect nr. 14/2014
  - Tehnoredactare: Urb. Simion Mihai – Andrei si Arh. Davidescu Ioana - Alexandra
  - Coordonator P.U.Z/  
Sef proiect - urb. Simion Mihai -Andrei, RUR-D3, Dzo, Dz1, Dz2, E
- 

Data: noiembrie 2016

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul Local de Urbanism-RLU – detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborate pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996. Prin aprobarea RLU simultan cu PUZ, ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.

### B. 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.

- INITIATORUL P.U.Z: Lupsa Nicolae, cu adresa obiectivului ce a generat PUZ - Str. Mesterul Manole, Nr.46, în calitate de investitor nu doreste intrarea in legalitate.
- CUT propus este mai mic decat 4.
- CUT propus este mai mic decat CUT aprobat plus 20%.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE / ACORDURILE EMISE, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 4428 DIN 11.12.2015 SI AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 164439 DIN 19.11.2015.

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Sursele utilizate pentru fundamentarea solutiei sunt :

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de catre URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata la data de 21.07.2013)
- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- Codul civil
- In continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanta va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanta – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanta - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni și restricții) se aplică pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv în ZONA DELIMITATĂ DE STR: MUGURULUI, MESTERUL MANOLE, HATMAN LUCA ARBORE ȘI VALEA ALBA - CONSTANȚA .

3.2. Zona studiată este în intravilanul Mun. Constanta, în sud față de centrul geometric al acestuia.

### **4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

##### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

##### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

##### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



## II. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

### ARTICOLUL 1.

- a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru fiecare parcelă din limita de studiu a P.U.Z.
- b) În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. nu oferă date suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire a unuia sau a mai multor obiective prevăzute, prin Certificatul de urbanism pentru eliberarea Autorizației de construire se va solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

### ARTICOLUL 2.

- a) Condițiile de amplasare a cladirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Dimensiunile parcelelor vor respecta condițiile stabilite anterior prin RGU și RLUMC.
- c) Regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, Alinierea și regimul de construire vor respecta prevederile din planșa „Propuneri și Reglementări” și cele descrise pentru fiecare Subzonă reglementată prin RLU.
- d) Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisă, conform PUGMC.

### ARTICOLUL 3.

- a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmând a se prevedea în interiorul parcelei spațiile necesare pentru circulație, manevre, staționare și parcare.
- b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 sau cu alte normative specifice în vigoare la data elaborării proiectelor și conform prevederilor acestui RLU și P.U.Z.

### ARTICOLUL 4.

Prin Certificatul de urbanism în vederea autorizării construirii, se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare.



### III. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

**ARTICOLUL 1. – UNITĂȚILE SI SUBUNITĂȚILE FUNCTIONALE** de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt:

**ZRL1a' - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1E (Rhmax=8m)**

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

**ZRL1a' - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1E (Rhmax=8m)**

#### **GENERALITĂȚI:**

##### **CARACTERUL ZONEI ZRL1a'**

Zona ZRL1a' studiată este bordată de strazile: Mugurului, Mesterul Manole, Hatman Luca Arbore și Valea Alba – având zona cu poderea cea mai mare la nivelul pateului, destinată în locuiri individuale.

Parcelarul este neregulat și dimensiunile foarte mici ale unor parcele divizate de către proprietari nu mai asigură o funcționare corespunzătoare.



## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

---

### ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

#### [ZRL1a']

- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: paracare /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

### ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

#### [ZRL1a']

- 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, daca nu se depaseste cu mai mult de **1m** regimul de inaltime maxim propus;

### ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

#### [ZRL1a']

- Se interzic urmatoarele utilizări:
  1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
  2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta peste 4 UVM
  3. Comert cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
  4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane
  5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
  6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
  7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO
  8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
  9. Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din AD, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare.



## SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) [ZRL1a']

- Se considera construibilele parcelele care au front la strada minim 8m – pentru cladiri insiruite, 9m pentru cladiri cuplate si 12 m pentru cladiri izolate. Suprafata minima a parcelei: 150m – regim de construire insiruit, 200m – regim de construire cuplat sau izolat.

In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, reconfigurari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

- Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesionarii terenului*		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	9	200	9
Izolot	200	10	200	12
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

- Adancimea parcelei sa fie mai mare decat latimea acesteia.

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT [ZRL1a']

- cladirile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 5m, in vederea dimensiunarii ulterioare a tramei stradale.

- În cazul în care noua construcție se amplasează între 2 clădiri existente dispuse pe aliniament orientate cu calcanele spre lotul ce urmează a fi construit, atunci clădirea propusă se va putea amplasa pe aliniament, iar fațada clădirii noi va putea ocupa întregul aliniament (regim tip înșiruit) sau îl va putea ocupa parțial, cu retrageri pe anumite porțiuni.

- În cazul amplasării adiacent unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 5,0 metri atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea clădirii existente este mai mică de 3,0 metri caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,0 metri față de aliniament.



- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 4.0 m( la străzile de categoria III);
- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

## ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR [ZRL1a']

Data fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei cu următoarele condiționări:

- Clădirile se pot dispune înșiruit. Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 18.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; Se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care una sau amândouă din clădirile învecinate existente construite cu calcan pe limita laterală dinspre parcela ce urmează a fi construită este retrasă de la aliniament.
- Clădirile semi-cuplate se recomandă să se alipească de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță recomandată de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; În cazul clădirilor semi- cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 20.0 m;
- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat cu excepția situației în care parcela are o lățime mai mică de 15.0 metri caz în care clădirea se va putea realiza semi-cuplată pe una din laturi ; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către limita posterioară a parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei sa fie minim;
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **3m**;
- La clădirile izolate retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri se acceptă retragerea, adică alipirea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii.

În concluzie, clădirile se pot dispune pe limitele laterale dar retrase cu minim **3.0** m fata de limitele posterioare ale parcelei, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă sunt respectate condițiile prevăzute mai sus.



## ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA [ZRL1a']

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită  $A_{Cminima}=50.0$  mp;

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu  $1/2$  din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

## ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE [ZRL1a']

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

## ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR [ZRL1a']

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform:

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5.

## ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR [ZRL1a']

- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi  $P+1E$  ( $H_{maxim} = 8.00$  metri) pentru subzona ZRL1a';
- Se admite mansardarea clădirilor peste etajul 1 în condițiile Art. 2 din prezentul regulament;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

## ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR [ZRL1a']

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente vor dispune de finisaje noi sau vor avea o arhitectură modernă contemporană;
- Este interzisă folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianța, gresie etc. pe fațade;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;



- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

## ARTICOLUL 12. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA [ZRL1a']

- Construcțiile existente sunt racordate la rețelele edilitare publice. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile bransamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obtinute de la detinatorii de utilitati si pentru realizarea carora se vor obtine separat pentru fiecare tip de utilitati autorizatii de construire

## ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE [ZRL1a']

- Se vor aplica prevederile RGU precum si ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

## ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI [ZRL1a']

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejuririle spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.10 m și un soclu opac de minim 0.30 m și maxim 1.00 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;
- Împrejuririle laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 m.



### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

#### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

( $POT = mp_{Ac} / mp_{teren} * 100$ )

**1. P.O.T. maxim propus în subzona ZRL1a' = 45%**

#### ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

( $CUT = mp_{Ad} / mp_{teren}$ )

**1. C.U.T. maxim propus în subzona ZRL1a' = 0,85**

\*In cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la Utilizări admise pentru subzona ZRL1a, **POT-ul va fi 50%** iar **CUT-ul - 1**.

Coordonator P.U.Z:  
Urb. Simion Mihai-Andrei










 ZONA STUDIATA

 <b>URMA Studio</b> arhitectura si urbanism	urb. Mihai-Andrei Simion	<b>Titlu proiect:</b> Elaborare PUZ - Cvartal km5 pentru terenul delimitate de strazile: Murgului, Mesterul Manule, Hatman Luca Arbore si Valea Alba.
	adresa: str. Ioan Borcea, nr.19, Constanta mail: urmastudio@gmail.com	

<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNATURA</b>	<b>Scara</b>	<b>Beneficiar:</b> LUPSA NICOLAE SI OANA	<b>Proiect nr.</b>
Sef proiect	Urb. M. A. Simion		1:2000	<b>Adresa:</b> Mun. Constanta, Str. Dunarii, Nr. 10, Bl. DN1, Sc. B, Et. 3, Ap. 28, Jud. Constanta	<b>Faza:</b> CU
Coordonat	Urb. M. A. Simion		<b>Data</b>		
Proiectat	Urb. M. A. Simion		03.03.2015	<b>PLAN DE SITUATIE</b>	<b>Pl. nr. U 2</b>
Desenat	Urb. M. A. Simion				