



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Călărași, str. Mihai Viteazu, str. Călugăreni și str. Ștefan Mihăileanu, inițiator Epure Elena

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data _____ 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 3094/11.01.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 404/09.01.2017 al arhitectului șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 3092/11.01.2017.

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 art. 27¹ din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 562/2003 al MTCT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal pentru zone construite protejate;

Văzând solicitarea dnei. Epure Elena înregistrată sub nr. 82553/03.06.2016, completată prin nr. 162457/24.11.2016, nr. 167606/09.12.2016 și nr. 404/03.01.2017, precum și avizul de oportunitate nr. 178422/18.12.2015 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 zona delimitată de str. Călărași, str. Mihai Viteazu, str. Călugăreni și str. Ștefan Mihăileanu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 8327 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în str. Călărași nr. 59, în suprafață de 280 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 211350, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Epure Elena conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 432/14.03.2013 la Biroul notarial Borună Chirața și asociații.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de trei ani de la data prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă trei ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului

județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale și administrației publice, doamnei Epure Elena domiciliată în Constanța, str. Garofiței nr. 8, bl. L73, sc. A, et. 2, ap. 9, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

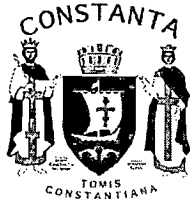
Prezenta hotărâre a fost adoptată de ____ consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2017



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 3094 / 11.01.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Călărași, str. Mihai Viteazu, str. Călugăreni și str. Ștefan Mihăileanu, inițiator Epure Elena;

Documentația este întocmită în acord cu prevederile Ordinului nr. 562/2003 al MTCT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal pentru zone construite protejate. Reglementările propuse se înscriu în prevederile art. 32, alin (5) și (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

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.

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 zona delimitată de str. Călărași, str. Mihai Viteazu, str. Călugăreni și str. Ștefan Mihăileanu, inițiator Epure Elena.

PRIMAR ,

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. 3094/11.01.2017, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Călărași, str. Mihai Viteazu, str. Călugăreni și str. Ștefan Mihăileanu, inițiator Epure Elena.

Comisia, întrunită azi 26.01.2017, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / ~~Nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat, *cu amendamentul că în cazul locuințelor colective sau semi-colective se vor amenaja maxim 8 unități locative*

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

REFERAT

Nr. 3092 / 11.01.2017

Urmare solicitării nr. 82553/03.06.2016 adresate de Epure Elena privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Călărași, str. Mihai Viteazu, str. Călugăreni și str. Ștefan Mihăileanu, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Călărași nr. 59, în suprafață de 280 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 211350, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Epure Elena conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 432/14.03.2013 la Biroul notarial Borună Chirața și asociații.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/27.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 327/18.12.2015, teritoriul studiat face parte din ZRL2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, unde sunt aprobate 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 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;
- 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.

inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ($H_{\max} = 10.0$ metri);
- 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.

coeficienti urbanistici

- POT maxim = 35 %
- CUT maxim = 1,00

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 puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 176/06.01.2016 și AO nr. 178422/18.12.2015, în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare:

"(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:[...]

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de primarul localității; [...]

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) *teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;*

b) *categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;*

c) *indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;*

d) *dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor parcajelor, utilităților;*

e) *capacitățile de transport admise."*

Potrivit prevederilor art. 32, alin. (5) și (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: *"prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; [...]*

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a procedat la organizarea prosului de informare și consultare a publicului conform documentului de planificare nr. 27720/23.02.2016. Dezbateră publică a avut loc în data de 24.03.2016, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 46255/24.03.2016.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus solicitări de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse, înregistrate sub nr. 30126/26.02.2016, 34513/04.03.2016 și 51030/01.04.2016 în care se contestă în general: regimul de înălțime P+3E+M, indicatorii propuși, supraglomerarea zonei.

Elaboratorul a răspuns petiționarilor prin adresele nr. 42115/17.03.2016, 55711/11.04.2016. Urmare sugestiilor, se reduce regimul de înălțime la P+3E (13,65 m), renunțându-se la mansardă.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 63471/25.04.2016.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zona studiată, în suprafață de 8327 mp, va fi împărțită din punct de vedere operațional în trei zone de reglementare:

- ZRCL3 - subzona comerț și servicii, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3 niveluri (cu nivelul 3 retras) situate în interiorul perimetrelor de protecție
- ZRCL2 - subzona comerț și servicii, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție
- ZRL2bM - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

Utilizări admise

ZRCL3, ZRCL2

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri (cu nivelul 3 retras) (pentru subzona ZRCL3) și maxim P+2E +M niveluri (pentru subzona ZRCL2) în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Spații pentru cazare pentru turism etc;
- Spații pentru diverse servicii, de exemplu:
 - servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
 - birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator și alte servicii profesionale
 - birouri firme comerciale
 - servicii pentru prescolari de mici dimensiuni: creșă, grădiniță;
 - servicii after school pentru școlari;
 - servicii curătoare haine, cosmetică, frizerie etc;
 - comerț cu amanunț (alimentare, farmacie etc);
 - depozitare produse fără nocivitate
 - săli de întreținere, fitness

ZRL2bM

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
 - Funcțiuni complementare locuirii, în limita a maxim 50% din Aria Desfasurată: Parcare/garare, Comerț cu amanunț, Spații pentru diverse servicii : frizerie, servicii depozitare produse fără nocivitate, Cabinete medicale, Birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) etc.
- #### ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM
- Spații verzi amenajați, destinați locatarilor;
 - Spații pentru parcare, garare autoturisme, motociclete și biciclete (supraterane și subterane: numărul de nivele de subsol nu se limitează),
 - Construcții pentru echiparea tehnică, imprejmuiri

Utilizări admise cu condiționări

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se admite mansardarea clădirilor P, P+1E, P+2E, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria construită a unui nivel curent.
- Utilizarea spațiilor din clădiri, inclusiv în cele de locuit, pentru funcțiunile admise altele decât locuirea, ca de ex. funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale, funcțiuni complementare locuirii, se admite cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stângeriri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentă semnificativ pe străzile de categoria III.

ZRL2bM

Funcțiunile complementare locuirii se admit în limita a maxim 50% din suprafața desfășurată.

Utilizări interzise

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Se interzic următoarele utilizări:

1. Activități comerciale de mare amploare și activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate (dacă au program prelungit după orele 22.00), și /sau producere de poluare.
2. Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență

3. Comerț cu ridicata, activități de depozitare en-gros.
4. Depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
5. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
6. Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
7. Autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații PECO
8. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
9. depozitare produse fără nocivitate în suprafața mai mare de 30 mp suprafața construită.

ZRL2bM

Se interzic următoarele utilizări:

- Funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 50% din AD, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și / sau produc poluare.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

ZRCL3 max. P+3 nivele, cu nivelul 3 retras (Hmaxim la cornișa/streasina = 13,65 metri);

ZRCL2 max. P+2+M. (Hmaxim la cornișa/streasina = 12 metri);

ZRL2bM max. P+2 (Hmaxim la cornișa/streasina = 10 metri); se admite mansardarea clădirilor și peste etajul 2, conform Articolului 2. Utilizări admise cu condiționari, cu înălțimea la cornișa/streasina menționată.

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Înălțimea la cornișa se consideră de la cota trotuarului public din dreptul lotului la cota cornișei sau a stresinii.

Se recomandă ca în cazul amplasării clădirii pe aliniament, Hmaxim la cornișa/streasina a porțiunii fațadei aflate pe aliniament să nu depășească distanța dintre aliniamentul propriu și cel de pe partea opusă a străzii. La clădirile cu regim de înălțime P+3 niveluri, nivelul 3 va fi retras cu min. 1 m de la planul restului fațadei dinspre stradă. Se admite mansardarea clădirilor P, P+1, P+2, conform Articolului 2. Utilizări admise cu condiționari; Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat; Înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 4.0 m. cu centrul pe linia cornișei sau stresinei; Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- subzona ZRCL3: POT maxim = 42 % (54%*)
- subzona ZRCL2: POT maxim = 42 % (54%*)
- subzona ZRL2bM: POT maxim = 42 % (54%*)

Conform PUG Constanța, Art. 15.1. Terasele acoperite și descoperite amenajate în spații 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.

(...%*) reprezintă valoarea pot maxim posibil în cazul existenței unor funcțiuni complementare locuirii sau pentru alte destinații

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- subzona ZRCL3: CUT maxim = 1,62
- subzona ZRCL2: CUT maxim = 1,62
- subzona ZRL2bM: CUT maxim = 1,62

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Plan de încadrare în PUG
- Plan reglementări existente
- Situație existentă - fond construit, tipologie amplasament, altimetrie, analiză geotehnică, disfuncționalități,
- Reglementări urbanistice - zonificare funcțională
- Reglementări urbanistice - organizarea circulației
- Reglementări urbanistice - aspecte de patrimoniu cultural
- Documentar foto, desfășurări front stradal, posibilități de mobilare urbană

- Studiu volumetric, simulare 3D, perspective, parcări pe lot
- Reglementări urbanistice - echipare edilitară
- Reglementări urbanistice - regim juridic
- Studiu de însorire - piese scrise și desenate, verificat conform Legii nr. 10/ 1991
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 176/06.01.2016
- Aviz de Oportunitate nr. 178422/18.12.2015
- Raportul informării și consultării publicului nr. 63471/25.04.2016

Avize :

- aviz RAJA nr. 164/828/10.02.2016
- aviz ENEL nr. 153845307/08.02.2016
- aviz Telekom nr. 218/28.01.2016
- aviz Distrigaz sud nr. 310246805/29.01.2016
- aviz RADET nr. B1271/01.02.2016
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 488/Z/07.04.2016
- planșa regim judic verificată DP nr. 18283/2016
- adresă Poliția rutieră nr. 415705/12.04.2016
- aviz Consiliu județean Constanța nr. 12272/26.05.2016
- adresă Direcția patrimoniu nr. 18290/10.03.2016
- adresă Direcția administrarea domeniului public și privat nr. 18317/12.02.2016
- actul adiministrativ al autorității pentru mediu nr. 14407 RP/15.02.2016.

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 zona situată în Municipiul Constanța, delimitată de str. Călărași, str. Mihai Viteazu, str. Călugăreni și str. Ștefan Mihăileanu, inițiator Epure Elena.

Inspector,
Cristina STAMAT

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de Epure Elena, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Garofiței nr. 8, bl. L73, sc. A, et. 2, ap. 9, înregistrată sub nr. 82553/03.06.2016, completată prin nr. 162457/24.11.2016, nr. 167606/09.12.2016 și nr. 404/03.01.2017,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 404 din 09.01.2017

pentru Planul urbanistic zonal pentru modificarea reglementărilor urbanistice, generat de imobilul situat în str. Călărași nr. 59;

Inițiator: Epure Elena

Proiectant: Arh. Alinta Gabriela Isacov

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Alinta Gabriela Isacov - atestat literele D, E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: zona studiată, în suprafață de 8327 mp, este delimitată de str. Călărași, str. Mihai Viteazu, str. Călugăreni și str. Ștefan Mihăileanu.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:

- UTR - ZRL2b

- regim de construire: insiruit, cuplat sau izolat

- funcțiuni predominante:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- H max = P+2E

- POT max = 35 - 45 %

- CUT max = 1 - 1,35

- retragerea minimă față de aliniament = 4 m / în acord cu tipologia zonei

- retrageri minime față de limitele laterale = 3 m

- retrageri minime față de limitele posterioare = 5m.

Prevederi PUZ - RLU propuse:

Zona studiată, în suprafață de 8327 mp, va fi împărțită din punct de vedere operațional în trei zone de reglementare:

- ZRCL3 - subzona comerț și servicii, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3 niveluri (cu nivelul 3 retras) situate în interiorul perimetrelor de protecție
- ZRCL2 - subzona comerț și servicii, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție
- ZRL2bM - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

❖ Utilizări admise

ZRCL3, ZRCL2

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri (cu nivelul 3 retras) (pentru subzona ZRCL3) și maxim P+2E +M niveluri (pentru subzona ZRCL2) în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;

- Spații pentru cazare pentru turism etc;

- Spații pentru diverse servicii, de exemplu:

- servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
- birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator și alte servicii profesionale

- birouri firme comerciale
- servicii pentru prescolari de mici dimensiuni: cresa, gradinita;
- servicii after school pentru scolari;
- servicii curatorice haine, cosmetica, frizerie etc;
- comert cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);
- depozitare produse fara nocivitate
- sali de intretinere, fitness

ZRL2bM

- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

- Functiuni complementare locuirii, in limita a maxim 50% din Aria Desfasurata: Parcare/garare, Comert cu amanuntul, Spatii pentru diverse servicii : frizerie, servicii depozitare produse fara nocivitate, Cabinete medicale, Birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) etc.

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Spatii verzi amenajate, destinate locatarilor;

- Spatii pentru parcare, garare autoturisme, motociclete și biciclete (supraterane si subterane: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza),

- Constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiiri

❖ Utilizări admise cu condiționări

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se admite mansardarea cladirilor P, P+1E, P+2E, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria construita a unui nivel curent.

- Utilizarea spatiilor din cladiri, inclusiv in cele de locuit, pentru functiunile admise altele decat locuirea, ca de ex. functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale, functiuni complementare locuirii, se admite cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stânjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria III.

ZRL2bM

Functiunile complementare locuirii se admit in limita a maxim 50% din suprafata desfasurata.

❖ Utilizări interzise

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

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 (daca au program prelungit dupa orele 22.00), si /sau produc poluare.
2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
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. depozitare produse fara nocivitate in suprafata mai mare de 30 mp suprafata construita.

ZRL2bM

Se interzic urmatoarele utilizări:

- 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.

❖ Înălțimea maximă admisă a clădirilor

ZRCL3 max. P+3 nivele , cu nivelul 3 retras (Hmaxim la cornisa/streasina = 13,65 metri);

ZRCL2 max. P+2+M. (Hmaxim la cornisa/streasina = 12 metri);

ZRL2bM max. P+2 (Hmaxim la cornisa/streasina = 10 metri); se admite mansardarea cladirilor si peste etajul 2, conform Articolului 2.Utilizari admise cu conditionari, cu inaltimea la cornisa/streasina mentionata.

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Inaltimea la cornisa se considera de la cota trotuarului public din dreptul lotului la cota cornisei sau a stresinii.

Se recomanda ca in cazul amplasarii cladirii pe aliniament, Hmaxim la cornisa/streasina a portiunii fatadei aflate pe aliniament sa nu depaseasca distanta dintre aliniamentul propriu si cel de pe partea opusa a strazii. La cladirile cu regim de inaltime P+3 niveluri, nivelul 3 va fi retras cu min. 1 m de la planul restului fatadei dinspre strada. Se admite mansardarea cladirilor P, P+1, P+2, conform Articolului 2.Utilizari admise cu conditionari; Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire inşiruit sau cuplat; Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; Înălţimea anexelor lipite de limitele laterale şi posterioare ale proprietăţii nu va depăşi înălţimea împrejuririi.

❖ Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- subzona ZRCL3: POT maxim = 42 % (54%*)
- subzona ZRCL2: POT maxim = 42 % (54%*)
- subzona ZRL2bM: POT maxim = 42 % (54%*)

Conform PUG Constanta, Art. 15.1. Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatii de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

(...%*) reprezinta valoarea pot maxim posibil in cazul existentei unor functiuni complementare locuirii sau pentru alte destinatii

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- subzona ZRCL3: CUT maxim = 1,62
- subzona ZRCL2: CUT maxim = 1,62
- subzona ZRL2bM: CUT maxim = 1,62

- ❖ retragerea minimă față de aliniament - se admite amplasarea pe aliniament, caz în care H max nu va depăși distanța dintre aliniamente; retragerea va varia între 4 și 5,30 metri dacă imobilul se amplasează retras.
- ❖ retrageri minime față de limitele laterale clădirile se vor dispune înşiruit sau cuplat (ZRCL3 și ZRCL2). Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3 metri dacă fațada proprie prezintă ferestre la camere de locuit, retragerea reducându-se la minim 2 metri dacă pe fațadă nu sunt ferestre ale camerelor de locuit.
Clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelelor, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă realizarea construcției nu cauzează construcțiilor vecine prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea și respectă condițiile de însoțire.
- ❖ retrageri minime față de limitele posterioare - 3 metri pentru clădirile izolate; dispunerea anexelor se poate face pe limita posterioară dacă nu depășesc înălțimea împrejuririi.
- ❖ circulații și accese: rețeaua stadală existentă.
- ❖ echipare tehnico-edilitară: zona este dotată cu utilități.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.12.2016, se avizează favorabil cu respectarea condițiilor transmise prin adresa nr. R/167606/21.12.2016, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 176/2016, emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATĂ DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR.
CALUGARENI ȘI STR. STEFAN MIHAILEANU - CONSTANȚA

MEMORIU DE PREZENTARE

m3 - DECEMBRIE 2016

Proiect nr. 01/2015

Initiator: EPURE ELENA

Elaborator: Arh. ALINTA ISACOV - Birou individual de arhitectură

Tehnoredactare: **S.C. ISACOV & ASOCIATII- birou de arhitectura S.R.L.**

Colectiv elaborare:

Coordonator P.U.Z., Sef proiect - arh. ALINTA GABRIELA ISACOV , RUR-D,E

CONSTANTA -2016

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea P.U.Z. :**
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR. CALUGARENI SI STR. STEFAN MIHAILEANU, in Mun. Constanta, Jud. Constanta.
- **Inițiator P.U.Z./ Beneficiarul lucrării:**
EPURE ELENA, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Garofitei nr. 8, bl. L73, sc.A, ap.9.
- **Elaborator P.U.Z.:**
Urbanist - *Arh. ALINTA ISACOV - birou individual de arhitectură* cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr.143A, tel. 0241660527;
Coordonator P.U.Z. : arh. Alinta Gabriela Isacov, RUR D0459/E0481
- **Subproiectanti, colaboratori:**
Colaborare și tehnoredactare: S.C. ISACOV & ASOCIAȚII - BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., Constanta, b-dul Tomis nr.143A, arh. Mihai Isacov - RUR-D,E

Studiu geotehnic: S.C. FORCON S.R.L., Constanta- Geol. Nicolae Tase

Studiu topografic: Ing. Baciu Elena

Studiu istoric: arh. Laura Smaranda Tudosie, RUR D,E,F6,G5
- **Amplasament:**
 - a. Zona studiată în P.U.Z. avand o suprafata de 0,8327 ha (din care suprafata cvartal studiat = 7063 mp, conf. Planului topografic), este situată în intravilanul mun. Constanța și este cuprinsă în perimetrul delimitat de STRAZILE CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI ȘI STEFAN MIHAILEANU.
- **Data întocmirii documentației:**
- TRIM. II- 2016 -

1.2. OBIECTUL P.U.Z.



1.2.1.A. TEMA- PROGRAM

- Prezenta documentație are ca obiect reglementarea urbanistică prin PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru zona din intravilanul mun. Constanța, a zonei cuprinse între STRAZILE CALARASI , CALUGARENI , MIHAI VITEAZUL ȘI STEFAN MIHAILEANU, în vederea **modificării zonei funcționale** în care se situează terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z.

În prezent, conform Planului Urbanistic General al mun. Constanta, terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului este încadrat în zona funcțională de tip **ZRL2a – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE.**

- Solicitățile temei-program a proprietarului terenului care a generat inițierea P.U.Z. , a d-nei EPURE, în calitate de **BENEFICIAR/ INVESTITOR** pentru terenul sus-mentionat, prevad modificarea reglementarilor PUG Constanta pentru zona studiată, prin elaborarea unui PUZ prin grija investitorului privat în conformitate cu art. 32, alin. 1, lit c, din Legea 350/2001 actualizata, pentru zona funcțională pe care se află terenul, prin crearea unor subzone funcționale (ZRCL3, ZRCL2 și ZRL2bM).

Proprietarul terenului de pe str. Calarasi nr. 59 dorește să realizeze pe acest teren o **CLĂDIRI LOCUINTA COLECTIVA SI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII: PARCARE/GARARE SI SPATIU/ SPATII DE TIP BIROU PENTRU EXERCITAREA DE PROFESIUNI LIBERALE.** Întrucât tema program solicita realizarea unei locuințe colective și nu individuale, iar suprafața destinată spațiului/ spațiilor de birou necesară ar putea fi mai mare de 25% din Ac, iar POT-ul solicitat ar depăși 45%, așa cum sunt limitele maxime prevăzute în P.U.G., este necesară modificarea prin P.U.Z. a unor reglementări urbanistice pentru aceasta zona.

1.2.1.B. OBIECTIVELE PUZ PENTRU ZONA PROTEJATA

Zona studiată face parte din **sit urban** (categorie a monumentelor istorice) de valoare locală, cod CT-II-s-B-02842, înscris în Lista Monumentelor Istorice întocmită în anii 1991-1992, revizuită și publicată în anii 2004, 2010, 2015. Totodată, zona studiată se înscrie în **situl arheologic** de valoare națională **Necropolele Orasului antic Tomis**, cod CT-I-s-A-02555, în subteran putând fi decoperite morminte datând din epocile elenistica, română și romano-bizantină. De asemenea, terenul situat pe o rază de 100 de m **în jurul monumentului istoric "Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena"** se înscrie în **zona de protecție** a acestuia, conform Legii 422/2001, Art. 59. Prin prezentul P.U.Z. se analizează și stabilesc condițiile urbanistice de intervenție în zona construită protejată și în zona de protecție a unui monument istoric și se delimitează pe limite de parcele rază de 100 m sus-mentionată.

2. STUDIUL ISTORIC ZONAL SI DELIMITARE ZONA DE PROTECTIE

2.1. Studiul istoric al P.U.Z. se regaseste ca Anexa 1, cuprinzand istoricul lotizarii, analiza fondului construit in zona PUZ si zone adiacente, caracteristici ale fondului construit in insula studiata si propuneri de conservare si dezvoltare urbanistica.

2.2. Zona de protectie in jurul monumentului istoric "Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena" este constituita din terenul situat pe o raza de 100 de m, conform Legii 422/2001, Art. 59. In zona studiata in PUZ se delimiteaza portiunea aflata in zona de protectie a bisericii monument istoric, conform Art. 9 din lege, pe limite de parcele, in plansa 3 de reglementari.

Dat fiind ca cca. 2/3 din teritoriul insulei studiate se inscrie in aceasta zona de protectie si intreaga insula se afla de asemenea in sit urban si sit arheologic, reglementarile din punct de vedere al protectiei monumentelor sunt comune pentru toate parcelele din zona studiata.

3. STUDIUL URBANISTIC SPECIFIC P.U.Z. CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA-LOCALITATE

3.1. PREZENTARE STUDII SI AVIZE ANTERIOARE P.U.Z.

3.1.1. STUDII SI PROIECTE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- 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.
- Studiu general de circulatie la nivelul mun. Constanta si la nivelul teritoriului de influenta (periurban) – Search Corporation, sep. 2007

3.1.2. STUDII DE FUNDAMENTARE P.U.Z.

Studii analitice:

- Studiul topografic elaborat in sistem Stereo 1970
- Studiu geotehnic – S.C. FORCON S.R.L.
- Analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament
- Desfasurare front stradal existent/propus
- Documentar fotografic
- Studiu volumetric - posibilitate de mobilare urbanistică. Simulări 3D
- Studiu de însorire - posibilitate de mobilare urbanistică

3.1.3. SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

- Primaria Municipiului Constanta – Consultare Directia Urbanism, Directia Patrimoniu.
- Consultare public in baza Ordinului nr. 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de Informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

- Certificatul de urbanism nr. 176 din 06.01.2016
- Avizul de oportunitate nr. 178422/ 18.12.2015 Anexa la Certificatul de urbanism nr. 176/ 06.01.2016 emis de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism, pentru elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal – zona delimitata de strazile Calarasi, Mihai Viteazul, Stefan Mihaileanu si Calugareni.*
- Legislația în domeniul urbanismului și protecției mediului
- Documentare pe teren

3.1.4. ANEXA 1

- Studiu istoric pentru PUZ - arh. Laura Smaranda Tudosie, RUR D,E,F6,G5

3.2. ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL ORASULUI CONFORM P.U.G.

3.2.1. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

3.2.1.A. INFORMATII CONFORM P.U.G.

- Conform PUG Constanta aprobat prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 653/ 25.11.1999 privind aprobare P.U.G. , a Regulamentului local de urbanism aferent, H.C.L.M. nr. 81/ 26.03.2013, zona studiată face parte din intravilanul municipiului Constanta si este încadrata ca zona functionala ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, fiind înconjurată de cvartaluri încadrate în ZRL2a, ZRL2b, ZRL3, cu loturi cu locuinte individuale si terenuri cu locuinte colective.

- Zona studiată se încadrează de asemenea, conform P.U.G., în **UTR3b**, pentru care sunt prevăzute prin P.U.G. următoarele:

"Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea centrala a orasului si este delimitata de str. Poporulul la Nord, Bdul. 1 Decembrie la Vest, Bdul. Ferdinand la Sud, iar la Est de bdul. I.G. Duca, Bdul. Mamaia si Bdul. Tomis.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata cu activitati de locuire (in locuinte individuale si colective), invatamant, sanatate si cultura, servicii publice si comert cu amanuntul.

Este propusa ca zona de extindere a centrului, mentinandu-si diversitatea functionala; pe Bdul. Tomis este propusa dezvoltarea plantatiei de aliniament ca o axa de legatura intre cele doua scuaruri adiacente.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2b, ZRL2a, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRV2b, ZRE1, ZRA3, ZRB4."

3.2.1.B. AVIZUL DE OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z.

- A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 176 din 06.01.2016.
- Avizul de oportunitate nr. 178422/ 18.12.2015 Anexa la Certificatul de urbanism nr. 176/ 06.01.2016 a fost emis de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism, pentru elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal – zona delimitata de strazile Calarasi, Mihai Viteazul, Stefan Mihaileanu si Calugareni.*

Indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T. pentru situatia existenta si cea propusa spre aprobare se studiaza in cadrul P.U.Z. marind cu maximum 20% C.U.T. aprobat in conformitate cu *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata pana la data de 21.07.2013) Art. 32 (7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) , propus de noua reglementare nu il va depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20% o singura data.*

Conform art. 47, alin. (1) din *Legea nr. 350/2001, Planul Urbanistic Zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu Planul urbanistic general. (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.*

Obiectivele principale ale P.U.Z. urmăresc dezvoltarea urbană durabilă integrată, în acord cu potențialul economic, social, cultural, teritorial și cu aspirațiile locuitorilor.

În conformitate cu Avizul de oportunitate, prezentul PUZ și-a propus analizarea și soluționarea următoarelor principale probleme:

1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor în zona studiată și vecinătăți conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată până la 24.05.2011) *Art. 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.*
2. Asigurarea însoririi clădirilor din zona studiată și vecinătăți, cu respectarea:
 - O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, *Art. 3. (1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederilor de la alin. (1).*
 - Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702 (3.4.(D) Însorirea).
3. Studiul situației existente a organizării locurilor de parcare pe tronsoanele de stradă învecinate la o scară relevantă și oportunitatea amenajării de parcări, accese și

plantații pe trotuar fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale și a spațiului plantat existent, cu respectarea :

- Ordin MT nr. 49/ 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane 3.24. *pentru circulația pietonilor în localitățile urbane se vor amenaja trotuare cu o lățime cuprinsă între 1,00m și 4,00m, în funcție de intensitatea circulației pietonale și de locul unde sunt amplasate, conform anexei nr. 5;*
 - Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93 , 4.8. *parcarea pe trotuare se admite numai pe anumite sectoare de strazi condiționat de asigurarea unor spații minime pentru circulația pietonilor de 1,50m lățime la strazile de categoria III [...]*
 - Ordin MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
4. Studiul privind spațiile verzi, conform HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, din care enumerăm:
- funcțiuni administrative: *spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 50% din suprafața lotului*
 - funcțiuni financiar- bancare: *spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 60% din suprafața lotului*
 - funcțiuni comerciale: *spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 50% din suprafața lotului*
 - funcțiuni de cult: *spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 40% din suprafața lotului*
 - funcțiuni de cultura: *spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 30% din suprafața lotului*
 - funcțiuni de învățământ: *spații verzi și platate, spații de joc și odihnă pe min. 30% din suprafața lotului*
 - funcțiuni de sport: *spații verzi și platate, spații de joc și odihnă pe min. 40% din suprafața lotului*
 - funcțiuni de turism: *spații verzi și platate, spații de joc și odihnă pe min. 50% din suprafața lotului*
 - funcțiuni de industrie: *spații verzi și aliniamente cu rol de protecție pe min. 50% din suprafața lotului*
 - locuințe colective: *spații verzi și plantate, pe min. 30% din suprafața lotului/ zonei de reglementare*
 - locuințe unifamiliale: *spații verzi și platate, de min. 5 mp / locuitor*
 - funcțiuni de sănătate: *aliniamente simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate de min. 15mp/pers.*

3.2.2. SURSE DOCUMENTARE, LEGISLATIE

A. CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Dintre principalele acte normative privind protecția mediului enumerăm:

1. Lege Nr. 265 din 29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
2. OUG nr.195/2005 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului

3. Ordonanță de Urgență Nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
4. Ordonanță de Urgență Nr. 164 din 19 noiembrie 2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
5. Lege nr. 5 din 6 martie 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
6. Ordonanță de urgență Nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
7. Legea Nr. 211 din 15 noiembrie 2011 privind regimul deșeurilor - republicata
8. Ordinul 1226/2012 Norme tehnice privind gestionarea deșeurilor din activitati medicale
9. Ordinul comun nr.824/2272/2014 pentru modificarea unor acte normative în domeniul gestionării deșeurilor
10. Lege Nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
11. Hotărârea Guvernului nr. 1856 din 22 decembrie 2005 privind plafoanele naționale de emisie pentru anumiți poluanți atmosferici
12. Hotărârea Guvernului nr. 321 din 14 aprilie 2005 Republicată privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental
13. ORDIN Nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private
14. ORDIN Nr. 863 din 26 septembrie 2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului
15. ORDIN Nr. 818 din 17 octombrie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emisie a autorizației integrate de mediu
16. Hotărârea Guvernului nr. 1076 din 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
17. ORDIN Nr. 1798 din 19 noiembrie 2007 pentru aprobarea Procedurii de emisie a autorizației de mediu
18. Hotărârea Guvernului nr.878/2005 privind accesul publicului la informația privind mediul, cu modificările și completările ulterioare
19. Hotărârea Guvernului Nr. 445 din 8 aprilie 2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
20. Hotărârea Guvernului nr 57/2011 privind stabilirea unor măsuri pentru asigurarea aplicării Regulamentului (CE) nr 1221/2009
21. Lege Nr. 249 din 28 octombrie 2015 privind modalitatea de gestionare ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje
22. Ordin 117/2006 pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planul de programe

B. CADRUL LEGISLATIV ÎN DOMENIUL URBANISTIC

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal" indicativ GM-010-2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată în 2013)
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.

- "Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- "Legea apelor" (nr. 107/1996)
- "Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (nr. 213/1998)
- "Legea nr. 422/2001 – Legea privind protejarea monumentelor istorice"
- "Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate"
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul M.L.P.T.L nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 016-96), indicativ NP 057-02
- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 - pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Codul civil
- Ordonanța Guvernului nr.43 din 28 august 1997 Republicat, privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 10/N/06.04.1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane-P132-93.
- Ordin M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- H.C.J.Constanta nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/ 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordin MDRAP nr. 233/2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordin MTCT nr. 562/2003 - pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"

3.3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE- DISFUNCTIONALITATI, CONSTRĂNGERI

3.3.1. EVOLUTIA ZONEI

3.3.1.1. ISTORIC AL ZONEI

- În Anexa 1- Studiul istoric întocmit pentru P.U.Z., se arată ca :

« Zona studiată prin PUZ este situată într-un cartier rezidențial istoric, mai exact la limita dinspre NV a Cartierului "Ion Banescu", întemeiat de Ion Banescu (1851-1909), Primarul Constantei între 1905-1907, la începutul sec. XX, în prelungirea orașului vechi – Peninsula.

Pe frontul opus al strazii Calarasi incepe lotizarea întemeiată după primul război mondial pentru demobilizați, văduve și orfani de război.

Trama stradala se afla pe aceleasi directii NE – SV preluate din zona istorica orasului.

Strazile au fost trasate paralel cu Soseaua Mangaliei, astazi str. Stefan cel Mare – artera majora spre SV, si perpendicular pe aceasta, aproximativ paralele cu Bd. Carol, astazi Bd. Tomis, artera majora spre NV.

Cartierul este întretaia oblic, în aceasta zona, pe directia N-S, de fostul sant de aparare al orașului, ulterior traseul caii ferate spre Mamaia, Bulevardul Regina Maria, astazi Bd. Mamaia.

Insulele create în aceasta zona au lungimea de cca. 180 m, pe directia NE-SV si latimea variabila, de 40-50 m, pe directia NV-SE.

Insula aflata în studiu între str. Calarasi, Calugareni, Mihai Viteazul si Stefan Mihaileanu are latimea de 40 m. Strazile au latimea de cca. 8 m, cu trotuare în latime de cca. 3 m, în total prospectul fiind de 14 m.

Stazile limitrofe zonei studiate si-au pastrat traseul, prospectul si denumirea de la întemeiere.

Face exceptie str. Calarasi care, în jurul anului 1940 a fost redenumita lonel I.C. Bratianu, apoi, în perioada stalinista, M.I. Kalinin, după aceasta data revenind la denumirea initiala.

In Planul Orașului Constanta din 1921 (ing. Ioan Dobrescu), la vecinatatea de NV a insulei aflate în sudiu se propunea un centru de cartier denumit "Piața Călărașilor", cuprins între str. Călărașilor, G-ral Petain (actuala Panait Moșoiu), Aleea Remus si Aleea Romulus, la intersecția str. Șt. Mihaileanu cu str. G-ral Berthelot (actuala Castanilor) si Mareșal Joffre (actuala Luminiișului), Piața publica centrala urmand a fi înconjurata de insule cu functiunile de Școala, Biserică, Hală de carne, Hală de pește, Autoritati comunale, "Circ. Plantație".

Piața Călărașilor nu a mai fost realizată, iar dintre dotări au fost construite doar Biserica si Scoala:

- Biserica "Sfintii Imparati Constantin si Elena", str. Stefan Mihaileanu nr. 66, proiectata de arh. Dumitru Ionescu Berechet în stil neobizantin, având specific un turn clopotnita după model romanic, cu parament din piatra, construita în 1933-37 – astazi declarata monument istoric de arhitectura;
- Scoala primara mixta nr. 7, astazi scoala nr. 11, construita în 1938, cladire monumentala în stil neoromanesc, cu parter, etaj si pod înalt.

Biserica are propria insula, cu rol de scuar verde pentru întregul cartier, între str. St. Mihaileanu, Calarasi, Castanilor si Aleea Romulus.

Scoala, având si o Gradinita D+P alipita spre Aleea Remus, este construita de asemenea pe o insula proprie, având o curte mare de recreatie si sport catre str. Castanilor.

In același Plan al orașului din 1921 apare explicita impartirea în loturi a insulelor.

Insula aflata în studiu a fost impartita în doua pe lungime si cuprindea 25 de loturi, din care 3 cu front si acces din str. Mihai Viteazul si cate 11 cu front si acces din str. Calugareni si din str. Calarasi, la str. Stefan Mihaileanu rezultând doua loturi de colt.

Loturile tip au adancimea de 20 m si deschiderea de cca. 14 m, rezultând o suprafata medie de cca. 280 m.p.

Loturile de la str. Mihai Viteazul au adancimea tot de 20 m si latimea de cca. 13,3 m.

În decursul timpului, majoritatea loturilor au fost divizate în lungime, rezultând loturi cu front la strada de cca. 7 m si cladiri cuplate spate în spate, construite în lungul limitei comune de proprietate. »

Zona studiată, sit urban, se afla, partial, în zona de protectie a monumentului istoric (vezi raza de 100m a zonei de protectie figurate pe planse): **Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena, cod CT-II-m-B-02823, nr. crt.528, str. Mihaileanu Stefan nr. 66, datare 1934-1937.**

3.3.1.2. FOND CONSTRUIT EXISTENT

a. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Situația existentă.

Poziția în localitate:

Zona studiată în P.U.Z. este amplasată în intravilanul mun. Constanța, între bd. Mamaia și bd. Alexandru Lăpușneanu, la vest de intersecția bd. Mamaia cu str. Mihai Viteazul și cuprinde perimetrul dintre străzile STRAZILE CALARASI , CALUGARENI , MIHAI VITEAZUL ȘI STEFAN MIHAILEANU.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z. este amplasat în acest perimetru, pe str. Călărași nr. 59, pe latura nord-vestică a acesteia

Orientare:

Zona studiată în P.U.Z. are o formă dreptunghiulară cu laturile mari delimitate de str. Călărași și Călugăreni iar laturile mici delimitate de str. Mihai Viteazul și Mihăileanu. Distanța dintre axele str. Călărași și str. Călugăreni este între 53,95 m și 54,10 m. Distanța dintre axele str. Mihai Viteazul și str. Mihăileanu este între 189,34 m și 189,60 m.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z. este de formă dreptunghiulară, cu latură mică paralelă cu str. Călărași. Laturile lungi au lungimea de 19,97m (NE) respectiv 19,83 m (SV), Laturile scurte au lungimea de 14,05m (NV - la str. Călărași) respectiv 14,09 m (SE) accesul făcându-se de pe latura NV a terenului.

Limite și vecinătăți:

Vecinătățile terenului pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z. sunt:

- la nord-vest str. Călărași
- la nord-est proprietate privată str. Călărași nr. 57 - clădire de locuit parter
- la sud-est str. proprietate privată str. Călugăreni nr. 16 și 16A - clădire de locuit parter
- la sud-vest proprietate privată str. Călărași nr. 61 - clădire de locuit D+P+1E+M

Aliniere și regim de înălțime:

Cladirile existente sunt în general amplasate pe aliniament, sau cu o parte a acestora pe aliniament.

Regimul de înălțime al clădirilor existente în zona studiată este P, P+M, P+1E, P+1E+M. Există în partea nord-estică a zonei studiate o clădire P+2E+M și o clădire P+4.

În zonele adiacente există clădiri cu regim de înălțime P+1-2, P+2, D+P+2E (la str. Castanilor, pe latura de nord-vest a incintei bisericii), P+2^E, P+3E (pe Aleea Romulus de pe latura de nord-est a incintei bisericii monument), P+4E la str. Luminisului

Declivitate:

Zona studiată în P.U.Z. are o declivitate ușoară terenul coborând coborând dinspre str. Mihai Viteazul spre str. Mihăileanu având o pantă de cca 0,6% pe

str. Călărași și cca 0,26% pe str. Călugăreni. Terenul coboară dinspre str. Călărași spre str. Călugăreni pe str. Mihai Viteazul având o pantă de cca 0,56% iar pe str. Mihăileanu are pantă inversă coborând dinspre str. Călugăreni spre str. Călărași cu o pantă de cca 0,68%.

În curtea pe care urmează a se realiza investiția terenul este aproximativ orizontal. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția de scurgere a apelor meteorice.

b. FOND CONSTRUIT

Cvartalul cuprinde în prezent în total 40 parcele care compun zona studiată.

La str. Calarasi = 16 parcele, cu numerele stradale: 63A, 63, 61, 59, 57, 55, 53, 51, 49, 47, 45, 43A, 43, 41, 39A, 39.

La str. Mihai Viteazul = 3 parcele, cu numerele stradale: 63, 61, 59.

La str. Calugareni = 19 parcele, cu numerele stradale: 2, 2A, 4, 4Bis, 6, 6A, 8, 8A, 10, 12A, 12, 14A, 14, 16A, 16, 18, 18A, 20, 20A.

La str. Stefan Mihaileanu = 2 parcele, cu numerele stradale: 62, 64.

În P.U.G., reglementările principale referitoare la înălțimea clădirilor și la indicele de ocupare a terenului pentru zona ZRL2a sunt:



INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 ($H_{maxim} = 10.0$ metri);

- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2;

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a suprafețelor desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire în siruit sau cuplat;

- înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim aprobat = 35%. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1 "daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau daca respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2. ».

C.U.T. maxim aprobat = 1,0. Se admit creșteri la 1,35 conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1 susmenționate.

Analiza fondului construit din punct de vedere al patrimoniului, extras din Studiul istoric-Anexa 1 la memoriu :

« Fondul construit existent pe insula studiată, format în majoritate din locuințe parter datând din anii 1930-60, este modest ca valoare și poate fi înlocuit.

Este tipică divizarea parcelelor inițiale cu frontul de 14 m în lung, rezultând fronturi mici la strada și clădiri tip vagon, construite în adâncimea lotului.

În general, clădirile sunt funcționale și bine întreținute, nu există cazuri de abandon, cu excepția clădirii cu valoare ambientală din str. Calugareni nr. 2A.

Pe lotul din str. Mihai Viteazul nr. 63, colț cu str. Calarasi există un grup de clădiri tradiționale

cu fronton decorat si datat 1931, 1933, din care, pentru memoria locala, ar trebui conservate cel putin fatadele principale.

La str. Calarasi, o parte din locuintele parter au fost mansardate sau modernizate recent, cu solutii discutabile.

Ca exemple pozitive, cladirile parter din str. Calugareni nr. 6 si 8 au fost modernizate recent cu solutii prin care a fost conservat caracterul initial.

Blocul de locuinte din str. Mihai Viteazul nr. 59, colt cu str. Calugareni, construit in anii 1970, agreseaza zona prin masivitate si lipsa totala de estetica si consideram ca ar trebui sa se intrevina pentru refacerea fatadelor.

Cladirile construite pe insula dupa 1990 prezinta aspecte negative si consideram ca ar trebui sa faca obiectul unor interventii pentru atenuarea acestora. »

Aspecte calitative ale fondului construit

Cu cateva exceptii, cladirile ce ocupa in prezent cvartalul studiat sunt in stare medie sau rea, vechime de peste 50 ani, sunt construite din zidarie, cu plansee din lemn sau beton armat si cu sarpante din lemn, acoperite cu tigla ceramica, tabla, sau in terasa. Constructii anexa, servesc in unele cazuri ca spatiu locativ extins.

Imprejmuirile nu prezinta un aspect unitar, sunt fie din scandura de lemn, fie metalice sau din elemente prefabricate din beton, cu socluri de diferite inaltimi sau fara.



3.3.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Zona studiată în P.U.Z. avand o suprafata de 0,8327 ha (din care suprafata cvartal studiat = 7063 mp, conf. Planului topografic), este situată în intravilanul mun. Constanța și este cuprinsă în perimetrul delimitat de STRAZILE CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI ȘI STEFAN MIHAILEANU.

Vecinătăți :

Terenul studiat in PUZ, se afla intre STRAZILE CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI ȘI STEFAN MIHAILEANU si se invecineaza cu zone de tip ZRL2a, ZRL2b, ZRE1, ZRF.

- Terenul care a generat inițierea P.U.Z., este amplasat în acest perimetru, pe str. Călărăși la nr. 59, pe latura sudică a strazii, este în suprafață totală de 280 mp conform acte de proprietate si conform măsurători cadastrale, este proprietate privată a d-nei EPURE ELENA conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 432/14.03.2013 ⁽¹⁾ (cumparat de la Dica Corneliu si Dica Camelia-Ioana) si are nr. cadastral 211350 fiind înscris în CF nr. 211350 a mun. Constanța prin încheierea nr. 367/1999 dată de BCPI Constanța. Terenul este liber de constructii.

Vecinătățile terenului care a generat inițierea P.U.Z. sunt: La nord-vest – strada Calarasi, la nord-est – proprietate privată fam. Saca, la sud-vest – proprietar Lunganu Sorin, la sud-est – proprietar fam. Iordan.

- Zona studiată se afla in apropierea a doua artere majore ale mun. Constanta: la cca. 250m de bd. Alexandru Lapusneanu si la cca 60m de bd. Mamaia, este bine relationata cu localitatea, ca accesibilitate, echipare edilitara.

⁽¹⁾ Biroul notarial Boruna Chirata si Asociatii - CONSTANȚA

- In zona exista utilitati din sistemele centralizate ale municipiului:
 - Alimentarea cu apă
 - Canalizarea apelor menajere
 - Alimentarea cu energie electrică
 - Telefonie
 - Alimentare cu gaze naturale. O parte din clădirile de locuit folosesc gazul pentru gătit sau/și pentru centrale termice de apartament.
 - Alimentare cu energie termică.
 - Evacuarea apelor pluviale se face prin preluarea la colectoarele strazilor ce fac parte din sistemul centralizat al municipiului.

3.3.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Principalele caracteristici ale cadrului natural cu un rol important în dezvoltarea socio- economică și urbanistică sunt generate în special de trei factori:

- structura geomorfologică
- relieful
- condițiile climatice
- riscuri naturale

STRUCTURA GEOMORFOLOGICA a teritoriului

- Amplasamentul se încadrează în Unitatea Dobrogei de sud, delimitată la nord de linia tectonică Capidava-Ovidiu, caracterizată prin prezența depozitelor de vârstă cuaternară (loessuri, prafuri argiloase și argile) dispuse peste un fundament de calcare și argile aparținând Sarmațianului.
- Din Studiul geotehnic întocmit de S.C. FORCON S.R.L. din Constanta, reies următoarele:
 - Din forajele executate anterior în zona rezulta ca sub stratul de *umplutura* cu grosimi variabile (1,5...3,0m*) apare stratul de *loess prafos* galbui sau cafeniu, puțin umed, macroporic, plastic vartos, sensibil la umezire care se dezvoltă până la peste 6,0m adâncime.
 - *In asemenea situații (zonele construite în oras) grosimea stratului de umplutura variază pe distanțe uneori mici.

Apa freatică este sub 6,0m adâncime.

Stratul de fundare:

Fundarea directă pe *stratul de umplutura* nu poate prezenta siguranța pentru stabilitatea construcțiilor.

În condițiile date se recomandă fundarea directă pe stratul de loess sau prin intermediul unor *perne de loess* compactat. Grosimea pernei este în funcție de sarcina transmisă de construcție la teren.

Se apreciază perne de loess compactat cu grosimea de $h_p = 1,0 - 1,50m$.

La fazele superioare de proiectare se vor dimensiona pernele conform normelor în vigoare.

Adâncimea minimă de fundare:

$D_{fmin.} = 1,5...3,0m$ de la fața terenului natural, funcție de cota de apariție a stratului

de loess in amplasament.

Mentionarea unor accidente de teren sub forma de beciuri, hrube, etc.

Sunt posibile grosimi variabile de umplutura.

Adancimea maxima de inghet (STAS 6054 / 84) : 90 cm

Pentru fazele ulterioare de proiectare sunt necesare lucrari de foraj si laborator, pentru definitivarea conditiilor de fundare strict pe amplasament.

- Protejarea vecinatatilor : Se vor lua, in conditiile reglementarilor in domeniu, toate măsurile necesare pentru protejarea vecinătăților, care se impun în cazul excavatiei pentru realizarea subsolurilor clădirilor noi care se vor construi lipite de construcțiile învecinate prin posibile variante, cum ar fi: subzidiri / executarea fundațiilor noilor construcții în consolă cu păstrarea unei zone de siguranță față de clădirile învecinate / realizarea unei incinte protejate prin coloane de beton armat realizate prin forare.

RELIEFUL

Zona studiată în P.U.Z. are o declivitate ușoară, terenul coborând dinspre str. Mihai Viteazul spre str. Stefan Mihaileanu, str. Calarasi având o pantă de cca 0,6%, iar str. Calugareni având o pantă de cca 0,3 %.

Pe lotul pe care urmează a se realiza investiția, terenul este aproximativ orizontal. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția de scurgere a apelor meteorice in zona.

Terenul nu se afla intr-o zona predispusa aparitiei unor fenomene de instabilitate ale terenului de genul alunecarilor sau prabusirilor, care sa puna in pericol stabilitatea viitoarelor constructii.

CLIMA

Deoarece particularitatile climatice au un rol important în desfășurarea și profilul unor activități economice precum și în dezvoltarea urbanistică a localității, menționăm câteva din principalele caracteristici climatice:

1. Zona mun. Constanța se încadrează în zona climat continentală, influențată de vecinătatea Mării Negre. Regimul climatic se caracterizează prin veri lipsite de canicula uscată (datorită prezenței brizei marine răcoroase), cu număr redus de zile toride și prin ierni blânde, însă însoțite de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare.
2. Durata de strălucire a soarelui este mare, cu o medie anuală de 2500 ore.
3. Regimul precipitațiilor este scazut: 400-500 mm anual.
4. Regimul anemometric este caracteristic predominant pe toată durata anului din direcția nord-est, cu intensități moderate, uneori violente:
 - S, SE, SV – viteza medie = 2.2- 2.5 m/s, frecventa 7-9%
 - N - viteza medie = 3.5 m/s, frecventa 15%
 - N-E, N-V – viteza medie = 3.5m/s, frecventa 8-10%
 - V- viteza medie = 2.3 m/s, frecventa 12%
5. Din punct de vedere termic, zona se caracterizează prin temperatura medie anuală de +11,2°C, vara cu temperaturi relativ ridicate (media de 22,4°C) și

iarna cu temperaturi moderate (media $-0,3^{\circ}\text{C}$), alternând valori pozitive cu negative care în medie nu coboară sub -10°C .

Din punct de vedere climatic, zona studiată este amplasat în zona climatică I și zona eoliană II.

RISCURI NATURALE:

Gradul de seismicitate

Conform "Codului de proiectare seismică P100, amplasamentul se afla

Zona de hazard seismic definită de:

- accelerația orizontală a terenului, $a_g = 0,20g$ (m/sp)
- perioada de colt, $T_c = 0,7$ (sec.)



3.3.4. CIRCULAȚIA – SITUAȚIA EXISTENTĂ

CIRCULAȚIA CAROSABILĂ în zonă se realizează astfel :

- pe latura de nord-vest pe str. Calarasi cu o lățime de cca 8,04 m și trotuare de cca. 3,10m- 2,98m,
- pe latura de nord-est pe strada Mihai Viteazul (care face parte din rețeaua majoră a orașului) cu o lățime de cca 8,04 m și trotuare de cca. 2,80m-3,04m
- pe latura de sud-est pe strada Calugareni cu o lățime de cca 8,04 m și trotuare de cca. 2,70m—2,90m
- pe latura de sud-vest pe str. Stefan Mihaileanu cu o lățime de cca 8,10 m și trotuare de cca. 2,70m-3,0 m.

Accesul carosabil în zona studiată se realizează pe latura de est dinspre Bd. Mamaia și bd. Tomis (str. de categoria a II-a), iar pe latura de vest dinspre bd. Alexandru-Lapusneanu (strada de categoria I-a) (care face parte din rețeaua majoră a orașului) și str. I. Ghe. Duca (strada de categoria a II-a).

Conform *Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007*, strazile din zonă sunt de categoria II și III :

- str. Calarasi – cat. III – dublu sens
- str. Stefan Mihaileanu – cat. III – dublu sens
- str. Calugareni - cat. II – sens unic
- str. Mihai Viteazul – cat. II – sens unic.

Accesul carosabil pe terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului se realizează pe latura de nord- vest a cvartalului studiat, de pe strada Calarasi.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

În zona studiată - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1^E - P+4^E, nu există parcări amenajate pentru mai multe autoturisme.

Localnicii parchează autoturismele în curțile proprii sau în lungul strazilor.

Ocazional, vizitatorii parchează în lungul străzilor.

Conform Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993 privind aprobare Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93 , 4.8. *parcarea pe trotuare se admite numai pe anumite sectoare de strazi conditionat de asigurarea unor spatii minime pentru circulația pietonilor de 1,50m latime la strazile de categoria III [...].*

Latimea de max. 3 m a trotuarelor existente nu permite asadar acest tip de parcare.

CIRCULATIA PIETONALA

Circulatia pietonala se desfășoară pe trotuarele ce mărginesc străzile adiacente zonei.

Trotuarele au latimi de cca. 3 m latime, la toate cele patru strazi marginind cvartalul. Exista plantatie de aliniament la o parte din trotuarele zonei, si iluminat stradal.

Nu există disfuncționalități privind accesul auto în zonă. Zona este foarte bine relaționată cu orașul și beneficiază de accesibilitate prin sistemul rutier existent, prin transport public și privat.

Pe străzile care delimitează cvartalul nu există transport în comun, insa zona este aproape de strazi deservite de linii publice de autobuz, aflandu-se in raza de cca 60 m de bd. Mamaia si la cca. 300 m de intersectia bd. Alexandru Lapusneanu cu str. I.L. Caragiale.

Disfuncionalitati:

- Locurile de parcare din curți sunt câteodată insuficiente, ceea ce duce la parcare în lungul străzii având drept urmare o diminuare a fluenței circulației auto pe aceste străzi.

3.3.5. OCUPAREA TERENURILOR – SITUATIA EXISTENTA

1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA, RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

ZONIFICARI FUNCTIONALE EXISTENTE IN ZONA STUDIATA, CONFORM P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM:

- **ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE**

P.O.T. maxim aprobat = 35%. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notelor aferente reglementarilor ZRL 1.

C.U.T. maxim aprobat = 1,0. Se admit cresteri la 1,35 conform precizarilor notelor aferente reglementarilor ZRL 1.

R.h. maxim aprobat = P+2 (10,00m)

UTILIZARI PREZENTE IN ZONA:

Clădirile existente în zona studiată au în prezent funcțiunea predominantă de locuințe unifamiliale Parter, P+1, P+1+M.

Unele locuințe au și funcțiuni complementare (garaj, mic spațiu comercial).

Alte destinații prezente în cvartalul studiat sunt :

-o locuinta colectiva P+4.

- spații comerciale sau pentru servicii, la parter sau amenajate în spații de tip garaj = 5 loturi

- spații pentru birouri, asigurări : P+M, P+1+M, P+2+M = 3 loturi.

- o cladire care a functionat ca gradinitia particulara P+1+M = 1 lot.

In vecinatate exista Scoala generala nr. 11 care deserveste zona.

2. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Indicatorii efectivi existenți de ocupare a terenului estimați prin măsurarea suprafețelor din planul topografic sunt următorii (nu au fost cuprinse suprafețele anexelor provizorii):

Suprafata teren studiat = 0,8327 ha, din care:

- **suprafata cvartal studiat (fara domeniul public/trotuare) =0,71 ha, conf. Planului topografic.**

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII EXISTENTE				
ZONA ZRL2a				
S teren (ha)	Ac (ha)	Ad (ha)	POT (%)	CUT
0,71	0,43	0,63	60,30	0,8864
TOTAL				
S teren (ha)	Ac (ha)	Ad (ha)	POT (%)	CUT
0,71	0,43	0,63	60,30	0,8864

Indici de ocupare a terenului in ZONA studiata (estimare cf. plan topografic)

P.O.T. existent = 60,30%

C.U.T. existent = 0,8864 (rotund 0,89)

Din analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament rezultă următoarele:

- P.O.T.-ul existent in teren este mai mare decât cel maxim prevăzut în P.U.G.
- C.U.T.-ul existent in teren este mai mic decât cel maxim prevăzut în P.U.G.
- Cladirile existente in cvartal sunt în general amplasate pe aliniament, de exemplu pe 14 parcele din cele 17 avand aliniament la str. Calarasi si pe 16 din cele 21 parcele cu aliniament la str. Calugareni.

La o analiză a tipologiei amplasării clădirilor pe lot se observă că și în cvartalele învecinate modul de amplasare al clădirilor raportat la limitele laterale și/sau posterioare ale loturilor este similară, observându-se tendința de amplasare a clădirilor cu calcane alipite pe limitele laterale și/sau chiar posterioare.

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE EXISTENTA				
ZONA	S teren (mp)	S (ha)	%	ZONA
DOMENIU PUBLIC	1.264	0,1264	15,18	DOM. PUBLIC- CIRCULATII
ZRL2a	7.063	0,7063	84,82	ZRL2a- LOCUINTE
TOTAL	8.327	0,8327	100,00	TOTAL

3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Pentru comerțul alimentar locuitorii zonei studiate trebuie să se deplaseze distanțe relativ mari pentru aprovizionare cu alimentele de bază. Nu există în apropiere nici unele genuri de servicii utile (de exemplu servicii medicale).

4. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Zona beneficiaza de zona verde din incinta bisericii monument istoric din vecinatate. Plantatiile de aliniament sunt rare (datorita trotuarelor inguste, prezentei echipamentelor edilitare subterane).

5. MANAGEMENTUL DESEURILOR

Deșeurile sunt specifice funcțiunii de locuit, celor pentru servicii etc. Locuitorii zonei depozitează temporar deșeurile în recipienți, saci specializați în interiorul parcelei, iar acestea sunt colectate cu regularitate de firma specializată de salubritate.

6. PRINCIPALELE DISFUNCIONALITATI

Se pot menționa ca disfuncționalități:

- Locurile de parcare din curți sunt câteodată insuficiente, conducând la parcare în lungul străzii ceea ce duce la o diminuare a fluxului circulației pe aceste străzi.

- În ceea ce privește rețelele de utilități o disfuncționalitate importantă este faptul că majoritatea clădirilor existente este racordată aerian la alimentarea cu energie electrică.

- De asemenea racordurile la cablu TV și Internet sunt tot aeriene.

- În etapa actuală nu există disfuncționalități privind celelalte rețele de utilități. În perspectiva dezvoltării zonei prin construire, extinderi, supraetajări ducând astfel la ocuparea C.U.T.-ului maxim admis trebuie luate în calcul sporurile necesare pentru alimentarea cu apă și canalizare generate de creșterea numărului locuitorilor zonei.

- În ceea ce privește serviciile în zona, constituie disfuncționalitate faptul că pentru comerțul alimentar locuitorii zonei studiate trebuie să se deplaseze distanțe relativ mari pentru aprovizionare cu alimentele de bază. Nu există în apropiere nici alte genuri de servicii utile.

- În ceea ce privește amplasarea unor construcții, adâncimea redusă a parcelelor (în jur de 20 metri) a dus la o tipologie de amplasare predominantă a construcțiilor pe limita posterioară și pe limitele laterale ale parcelelor.

- Parcelele actuale ale cvartalului studiat au fost, multe dintre ele, divizate, astfel încât unele parcele au suprafețe sub 150 mp.

- În ceea ce privește managementul deșeurilor nu există disfuncționalități, locuitorii zonei colectează deșeurile în recipienți, saci specializați, iar deșeurile sunt colectate de firma specializată de salubritate. Nu au fost observate depuneri abuzive de deșeuri pe străzi și trotuare.

Sunt montate foarte puține coșuri de gunoi publice pe aceste străzi.

3.3.6. ECHIPARE EDILITARA – SITUATIA EXISTENTA

ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Conform Aviz RAJA Nr. 164/828/10.02.2016 :

- Pe str. Calarasi exista conducta de distributie apa Dn160mm PEHD, conductele principale de distributie apa Dn 400mm F, Dn 450mm F si colectorul menajer Dn 250mm Bz cu camine de vizitare.

- Pe str. Calugareni exista conducta de distributie apa Dn 110 mm PEHD si colectorul menajer Dn 250 mm Bz cu camine de vizitare.
- Pe str. Stefan Mihaileanu exista conducta de distributie apa Dn 250 mm Azb si colectorul menajer Dn 250 mm cu camine de vizitare.
- Pe str. Mihai Viteazul exista conducta de distributie apa Dn 150 mm Azb, colectorul menajer Dn 250 mm cu camine de vizitare si colectorul pluvial OV 500/750 mm



ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Conform Aviz ENEL DISTRIBUTIE Nr. 153845307/08.02.2016 :

In zona, pe str. Calarasi, se afla : LES 20+10 + LEA 0,4 KV.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Conform Aviz DISTRIGAZ SUD RETELE Nr. 310.246.805/29.01.2016 :

Pe cele patru strazi care marginesc cvartalul studiat sunt conducte si bransamente de gaze care se pot identifica in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora.

Sistemul de distributie impune zone de protectie si siguranta conform Norme tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de gaze naturale NTPEE-2008, Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinul nr. 47/2003 al M.E.C.

TELEFONIE

Conform Aviz TELEKOM Nr. 207/10/02/239/20.014.2016:

In zona, TELEKOM are pozate cabluri Tc, subterane, la str. Stefan Mihaileanu si la str. Mihai Viteazul.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA

Conform Aviz RADET Nr. B1271/01.02.2016:

Pe cele patru strazi care marginesc cvartalul studiat sunt retele termice ale RADET.

Conform art.5 din legea nr. 51/2006, furnizorul de energie termica are dreptul de servitute legala asupra retelelor termice.

Se pot menționa ca disfuncționalități:

- În ce privește rețelele de utilități o disfuncționalitate importantă este faptul că majoritatea clădirilor existente este racordată aerian la alimentarea cu energie electrică.

- De asemenea racordurile la cablu TV și Internet sunt tot aeriene.

- În etapa actuală nu există disfuncționalități privind celelalte rețele de utilități.

În perspectiva dezvoltării zonei prin construire, extinderi, supraetajări ducând astfel la ocuparea C.U.T.-ului maxim admis trebuie luate în calcul sporurile necesare pentru alimentarea cu apă și canalizare generate de creșterea numărului locuitorilor zonei.

3.3.7. PROBLEME DE MEDIU

RELATIA CADRU NATURAL- CADRU CONSTRUIT, EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

1. Zona studiată constituie cadrul construit. Construcțiile existente în zona studiată au în general o vechime de peste 40 de ani. Numai 2 construcții sunt

realizate mai recent cu regim de înălțime P+1E+M, pe str. Calarasi și 2 cladiri P+2^E+M, P+4E pe str. Calugareni.

2. La ora actuală nu există lucrări în curs de realizare în acest cvartal.
3. Nu există lucrări pentru protecția mediului.



3.3.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

S-a aplicat procedura privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal, conform cu ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism , astfel;

- IN ETAPA I: Implicarea publicului in etapa pregatitoare:
- IN ETAPA II: Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor.

In Raportul Informarii si Consultarii Publicului emis de Primaria mun.

Constanta cu nr. inregistrare 63471/ 25.04.2016 se evidentiaza optiuni exprimate de public, printre care :

- solicitari sa nu se construiasca pe limita proprietatii lor, solicitarea de a nu se mari regimul de inaltime, cerandu-se a se intocmi studiu de insorire, studii asupra terenului, intocmirea de expertize care sa le ofere garantia ca imobilele, insorirea si intimitatea nu vor fi afectate.

- ingrijorare privind lipsa locurilor de parcare si a posibilitatilor de furnizare a utilitatilor tehnico-edilitare.

Elaboratorul a raspuns argumentat la aspectele tehnice invocate in sesizari , prin adresele inregistrate la Primaria Constanta cu nr. 42115/17.03.2016 si 55711/11.04.2016, care apoi au fost inaintate publicului.

Urmare a sugestiiilor participantilor din partea publicului, de comun acord cu beneficiarul/ initiator al PUZ si in conformitate cu avizul Directiei Judetene de Cultura , s-au operat in PUZ urmatoarele modificari :

1. **REGIMUL DE INALTIME PROPUS PENTRU SUBZONA ZRCL3 (5 parcele si anume : str. Calarasi nr. 63A, 63, 61 si str. St. Mihaileanu nr.64), se reduce la maximum P+3 etaje (cu etajul 3 retras), fara mansarda, asadar inregistram reducerea regimului de inaltime propus initial, de la P+3+M (cu etajul 3 retras) la P+3 (cu etajul 3 retras).**
2. **Aceasta inseamna ca s-a renuntat la permiterea de mansarda peste etajul 3 in subzona ZRLC3.**
3. **Acest regim de inaltime va fi, bineinteles, implementat in regulamentul PUZ.**
4. **Inaltimea la cornisa /streasina a cladirilor in subzona ZRCL3 va fi de maxim 13,65 m (in loc de 15,00m propusi initiali), corespunzand unei inaltimi de nivel reduse, si anume sub 3,00m.**
5. **Toate documentele necesare solicitate prin certificatul de urbanism precum studiul de insorire verificat conform legii nr. 10/1995 cu modificarile ulterioare, avizul privind circulatie si parcare, avizul Directiei Judetene de Cultura etc fac parte si se vor include, bineinteles , in PUZ-**

ul ce se va preda in vederea aprobarii , conform procedurilor de
aprobare PUZ.



3.4. SINTEZA IERARHIZARII VALORICE A FONDULUI URBANISTIC

Zona prezinta unele elemente de valoare care se pot perpetua in dezvoltarea viitoare (vezi si Studiul istoric-Anexa 1 la memoriu):

- prospectul stradal de 14 m, cu carosabil si trotuare relativ largi (3+8+3)
- tesirea culturilor loturilor situate la intersectii
- cuplarea, de regula, a cladirilor spate in spate, astfel incat nu sunt vizibile calcane din spatiul public iar frontul la strada prezinta un ritm plin/gol constant
- un regim de inaltime in general redus, adecvat locuintelor individuale sau colective mici pe parcela.
- preluarea cotei stresinii de la cladirea alipita, atunci cand cladirile au acelasi regim de inaltime
- acoperisurile traditionale, cu sarpanta in 4 ape la cladiri izolate sau 3 ape la cladiri cuplate , cu panta redusa si invelitoare din tigla ceramica
- finisaje exterioare cu tencuieli, in culori pastelate
- imprejurimi transparente.

EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE - MONUMENTE ISTORICE SI ZONE DE PROTECTIE :

Conform Listei monumentelor istorice 2015 (listă anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015) , zona studiata se afla in:

- **Situl urban, Cod CT-II-s-B-02820 nr. crt. 484:** Bd. Mamaia (front NV- Duca I. Ghe.- Rascoala din 1907), str. Duca I. Ghe., Mihaileanu Stefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazul, Lahovary I., G-ral Manu, Bolintineanu D., Sabinelor, Vladimirescu T., Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr. Murea Ghe., Topraisar, Iorga N., G-ral Grigorescu E., Flamanda, Vulcan Petru
- **Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.13,** perimetrul delimitat de str. Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersectia cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie- la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial,

Zona studiata se afla de asemenea, partial, in zona de protectie a monumentului istoric (vezi raza de 100m a zonei de protectie figurate pe plansa):

- **Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena, cod CT-II-m-B-02823, nr. crt.528,** str. Mihaileanu Stefan nr. 66, datare 1934-1937.

“Biserica cu hramul Sf. Imparati Constantin si Elena- unul dintre cele mai frumoase edificii de cult ale orasului, a fost construita pe cheltuiala Primariei in anii 1934-1937. Piatra fundamentala a fost pusa la 9 septembrie 1934. Trei ani mai tarziu, Patriarhul Romaniei, Miron Cristea, venea la Constanta pentru a o sfinti. Costase o suma consistenta pentru acele vremuri- peste 12 milioane lei – asa cum a imaginat-o arhitectul sau, D. Ionescu berechet, si asa cum a pictat-o in interior Nina Arbore. Primaria i-a cerut arhitectului sa tina cont de specificul locului, sa foloseasca materialul pe care il oferea Dobrogea, adica piatra alba calcaroasa. Planul in cruce simpla a fost reprodus dupa cel de la biserica din Curtea de Arges. » se arata in “Constanta file de album” – Ed. Dobrogea Constanta 2005, autori Aurelia Lapusan, Stefan Lapusan, Gheorghe Stanescu, pg. 157.

3.5. PRECIZAREA DE LIMITE DE ZONE DE PROTECTIE

Zona de protectie *in jurul monumentului istoric “Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena”* este constituita din terenul situat pe o raza de 100 de m, conform Legii 422/2001, Art. 59. In zona studiata in PUZ se delimiteaza portiunea aflata in zona de protectie a bisericii monument istoric, conform Art. 9 din lege, pe limite de parcele (limitele de nord-est ale parcelelor str. Calarasi nr. 39 si str. Calugareni nr. 4), in plansa 3 de reglementari.

Dat fiind ca cca. 2/3 din teritoriul insulei studiate se inscrie in aceasta zona de protectie si intreaga insula se afla de asemenea in sit urban si sit arheologic, reglementarile din punct de vedere al protectiei monumentelor sunt comune pentru toate parcelele din zona studiata.

4. STUDII DE FUNDAMENTARE

- Anexa 1- Studiul istoric pentru P.U.Z.
- Studiul topografic elaborat in sistem Stereo 1970
- Studiu geotehnic – S.C. FORCON S.R.L.

In plansele desenate ale P.U.Z. se regasesc:

- Analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament
- Desfasurare front stradal existent/propus
- Documentar fotografic
- Studiu volumetric - posibilitate de mobilare urbanistica. Simulări 3D
- Studiu de însorire - posibilitate de mobilare urbanistica

Solutiile adoptate pentru organizarea urbanistica au decurs din adaptarea cerintelor din tema de proiectare cu rezultatele analizei situatiei existente si cu concluziile studiilor de fundamentare PUZ.

Studiul geotehnic, studiul de însorire și Analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament ale zonei studiate in raport cu vecinatatile sprijina oportunitatea si fezabilitatea propunerii de dezvoltare urbanistica.

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA ZONALA

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FATA DE TESUTUL URBAN

5.1.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Actualmente, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța - zona studiată în P.U.Z. este încadrată în zona funcțională **ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE** pentru care enumerăm câteva reglementări principale referitoare la utilizarea funcțională:

"UTILIZARE FUNCTIONALA UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, 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

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

- 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 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

Conform P.U.G. :

ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

P.O.T. maxim aprobat = 35%. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1

C.U.T. maxim aprobat = 1,0. Se admit cresteri corespunzator precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1.

R.h. maxim aprobat = P+2 (10,00m)

Asadar :

P.O.T. admis cf PUG = 35% (45%)

C.U.T. admis cf PUG = 1,00 (1,35)

Notă: Valorile din paranteze sunt admise conform REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- " Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda

clădirii se iau în calculul ADC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1."

- "NOTA:

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2 "

Referitor la zona studiată nu sunt prevederi deosebite ale P.U.G. cu implicații majore asupra dezvoltării zonei.

Căile de comunicație adiacente zonei rămân neschimbate, la fel și relațiile cu localitatea și zonele vecine.

Nu sunt prevăzute lucrări majore în zonă pentru dezvoltarea echipării edilitare sau protecția mediului.

Crearea unor construcții cu amenajări de calitate a curților de față, inclusiv cu amenajări de spații verzi plantate, va permite o valorificare urbană de calitate a cadrului natural.

Construibilitatea terenului poate fi valorificată datorită condițiilor bune de fundare directă pe loess sau perne de loess compactat, adecvată pentru construcții cu P+2^E, P+2E+M, P+3^E cu etajul 3 retras, propuse.

5.1.2. TENDINTE ÎN DEZVOLTAREA ZONEI, POTENTIAL DE ÎN DEZVOLTARE

Zona este prevăzută în PUG ca zona de extindere a centrului municipiului Constanța.

1. Tendința de creștere pe înălțime :

Ca și în alte zone ale orașului unde, odată cu dezvoltarea orașului Constanta ca oraș industrial, trama strădala majoră a înlocuit țesutul construit inițial, de clădiri joase, cu un nou tip de țesut, de clădiri înalte, atât pe bd. Mamaia cât și pe bd. Alexandru Lapusneanu clădirile joase cu funcțiuni preponderente de locuire de pe loturile cu aliniamente către aceste bulevarde au fost și sunt încă, treptat, înlocuite de clădiri mai înalte cu funcțiuni preponderente comerciale, de birouri, servicii, finanțe-banci, locuințe colective.

Se poate observa cum de-a lungul axelor principale din oraș, precum bulevardele Alexandru Lapusneanu și Mamaia, sunt amplasate clădiri cu regim mai ridicat de înălțime, acesta mergând de la P+2 la P+8. În toate aceste zone, țesutul de clădiri înalte se învecinează în imediată apropiere cu țesutul de clădiri joase.

2. Tendința de diversificare funcțională :

Creșterea densității de locuire în apropierea bulevardelor, tendința de dezvoltare economică duc la creșterea cererii de spații pentru activități economice care să deservească comunitățile zonale.

De asemenea, funcțiunile noi care s-au implementat în clădirile noi realizate de-a lungul bulevardelor duc la necesitatea dezvoltării unor funcțiuni diversificate și în zonele adiacente bulevardelor, care să deservească, în afara populației locale, și clienții noilor spații destinate diverselor servicii de pe bulevard.

Astfel au apărut, în țesutul cvartalelor rezidențiale, de-a lungul străzilor cu trafic relativ mai intens, diverse funcțiuni complementare locuirii : spații comerciale, de

diverse servicii, birouri de profesii liberale, activitati de invatamant, sanatare, sau locuinte colective cu regim redus de inaltime , pe strazi ca Ion Lahovari, Mihai Viteazul, Stefan Mihaileanu, Tepes Voda, creând premisele dezvoltării în continuare și a zonelor imediat învecinate.

Se observa de asemenea, in zone de tip ZRL2, tendinta cladirilor de locuit de a deservi mai multe familii, locuintele unifamiliale fiind treptat inlocuite cu cladiri cu apartamente de cumparat sau de inchiriat, cu sau fara birouri pentru profesii liberale sau pentru alte functiuni complementare.

Această direcție de dezvoltare este inerentă în aceasta zonă ce se prevede in P.U.G. ca zona centrala extinsa a municipiului Constanța.

Efectele obținute prin dispersarea serviciilor oferite populației în cadrul unor zone cu caracter predominant rezidențial sunt pozitive prin reducerea circulației populației spre centre comerciale și dezvoltarea echilibrată a zonelor orașului, cu condiția ca acest tip de dezvoltare să corespundă cerințelor de dezvoltare socială, economică și urbană și cu conditia asigurarii compatibilității funcțiunilor în zona studiată și vecinătăți conform HGR nr. 525/27.06.1996.

În general, motivatia unei astfel de dezvoltări are la bază:

- creșterea constantă a valorii terenului, cu cât acesta se afla mai aproape de centrul orașului, și deci necesitatea de valorificare cât mai mare a terenului, in vederea justificării investiției.
- nevoia pentru utilizare cât mai eficientă a echipamentelor edilitare
- acoperirea cererii de servicii de proximitate în zone rezidențiale, în special de tipul celor care nu se află în imediată apropiere (profesii liberale, servicii medicale, etc).

5.1.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul de valorificare a cadrului natural prin relaționarea cu formele de relief, sau valorificarea unor potențiale balneare etc

Crearea unor construcții cu amenajări de calitate a curților de fațadă, inclusiv cu amenajări de spații verzi plantate, va permite o valorificare urbană de calitate a cadrului natural.

Construibilitatea terenului poate fi valorificată datorită condițiilor bune de fundare directă pe loess adecvată pentru construcții cu P+2E+M, P+3E

5.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

1. CIRCULATIA CAROSABILA SI PIETONALA:

Zona este foarte bine relaționată cu orașul și beneficiază de accesibilitate prin sistemul rutier existent, prin transport public și privat.

Pe străzile care delimitează cvartalul nu există transport în comun, insa zona este aproape de strazi deservite de linii publice de autobuz, aflandu-se in raza de cca 60 m de bd. Mamaia si la cca. 300 m de intersectia bd. Alexandru Lapusneanu cu str. I.L. Caragiale.

Accesul carosabil în zona studiată se realizeaza pe latura de est dinspre Bd. Mamaia si bd. Tomis (str. de categoria a II-a), iar pe latura de vest dinspre bd. Alexandru Lapusneanu (strada de categoria I-a) (care face parte din rețeaua majoră a orașului) și str. I. Ghe. Duca (strazi de categoria a II-a).

Nu sunt propuse modificari ale tramei stradale sau de modernizare a Circulatiei.

2. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiile de parcare/garare vor fi asigurate conform reglementarilor privind circulatia pe drumurile publice si:

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati 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.

Se recomanda dispunerea de locuri de parcare in interiorul parcelelor, prin amplasarea lor in subsol/demisol, cu mijloace tehnice moderne, de eficientizare a spatiului.

- Sunt exceptate de la prevederile privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este posibila parcare in interiorul lotului -respectiv loturile cu front la strada mai mic de **9 metri**, daca se solicita lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru functiuni de locuire sau pentru functiuni de locuire cu functiuni complementare in suprafata de maxim 25% din suprafata construita desfasurata.

Stationarea autovehiculelor in lungul strazii se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.

Conform adresei raspuns a politiei rutiere cu nr. 415.705 din 12.04.2016

- avizul politiei rutiere se elibereaza doar in situatiile prevazute de art.5 alin. (1), (3) si (7), art. 33 alin. (1) si (2), art. 49 alin. (2) si (3), art. 53, art. 63 alin. (3), art.71 alin. (2), art. 128 alin. (1) lit. C,d,e si alin. (2) din O.U.G. nr. 195/2002 privind circulatia pe drumurile publice, cu modificarile si completarile ulterioare.

In consecinta, pentru interventiile in zona, prin certificatul de urbanism se va cere avizul politiei rutiere in cazurile enuntate mai sus.

- pentru amenajarea locurilor de parcare pe proprietate privata, se opineaza pentru realizarea unui singur acces rutier la drumul public, semnalizat corespunzator, ori pentru realizarea locurilor de parcare intre carosabil si trotuar. Nu se accepta amenajarea locurilor de parcare intre trotuar si imobile, pe lungimea frontului stradal, astfel incat manevrele de parcare ori punere in miscare a vehiculelor sa presupuna incalcarea trotuarelor.

3. STUDIUL POSIBILITATII DE ORGANIZARE A LOCURILOR DE PARCARE PE TRONSOANELE DE STRADA INVECINATE

Conform Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993 privind aprobare Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, Indicativ P 132-93 , 4.8. *parcarea pe trotuare se admite numai pe anumite sectoare de strazi conditionat de asigurarea unor spatii minime pentru circulatia pietonilor de 1,50m latime la strazile de categoria III [...].*

- Latimea strazilor invecinate zonei este de cca. 8m (2 benzi), iar trotuarele au latimi de cca. 2,70 -3,0 m.
- Latimea existenta a prospectului, din axul strazii este de cca. : 4 m (1 banda carosabila) + 3m (trotuar) = 7m.

- Latimea necesara a prospectului, din axul strazii, necesar locului de parcare in lung pe trotuar este, conform P 132-93 : 3,5 m (1 banda carosabila) + 4 m (locul de parcare in lung pe trotuar) + min. 1,50 m trotuar = 9m.

Asadar, latimea de max. 3 m a trotuarelor existente nu permite acest tip de parcare (parcare pe trotuar).

Ca reglementari propuse :

- Parcela va avea asigurat un singur acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3 metri lățime și de maxim 6 metri lățime, prin coborarea bordurii în dreptul accesului; parcela va avea asigurat acces pietonal.
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei;
- Se va asigura, unde este posibil, accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Circulația pietonală - la trotuare se propun a fi amenajate la intersecții rampe locale pentru ușurarea urcării și coborârii pe trotuar a persoanelor cu dizabilități locomotorii.

5.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie, dupa caz;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a unitatilor exterioare de aer conditionat si a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice; se interzice dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile branșamente pentru utilități vor fi realizate ingropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluviala, sau la rigolele stradale, dupa caz.
- 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

- Gospodărie comunală - Depozitarea controlată a deșeurilor: se vor respecta prevederile Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor , respectiv ale reglementarilor in vigoare la data documentatiei respective. Colectarea deșeurilor se va face in interiorul parcelei.
- Conform prevederilor din avizele de utilitati respective pentru PUZ, la faza DTAC prin certificatele de urbanism se vor solicita si avizele DISTRIGAZ SUD RETELE si ENEL DISTRIBUTIE.

Alimentarea cu apă este existentă si face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există conducte de distribuție apă. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

Canalizarea apelor menajere este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există colectoare menajere de diferite diametre.

Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

Alimentarea cu energie electrică: rețelele electrice sunt existente în zonă însă majoritatea racordurilor sunt aeriene. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă pe cât posibil prin racorduri subterane în funcție de programul furnizorului de înlocuire a rețelelor aeriene cu cele subterane .

Telefonia, cablu TV și internet: rețelele sunt existente în zonă însă majoritatea racordurilor sunt aeriene. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă pe cât posibil prin racorduri subterane în funcție de programul furnizorului de înlocuire a rețelelor aeriene cu cele subterane.

Alimentare cu energie termică:rețelele publice sunt existente în zonă, dar numai o parte din loturi sunt racordate.

Alimentarea cu gaz este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

O parte din clădirile de locuit folosesc gazul pentru gătit sau/și pentru centrale termice de apartament. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

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.

CONDITII DIN AVIZELE PENTRU P.U.Z. EMISE DE DETINATORII DE ECHIPAMENTE EDILITARE:

1. CONFORM AVIZ S.C. RAJA S.A. NR. 164/828/10.02.2016:

- toate imobilele din zona au racorduri de canalizare
- conductele cu alimentare cu apa au presiunea de 1,8 atm.
- pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente, la fazele de proiectare urmatoare PUZ-ului-respectiv D.T.A.C., investitorii vor efectua sondaje in prezenta reprezentantilor RAJA.

2. CONFORM AVIZ DISTRIGAZ SUD RETELE NR. 310.246.805/29.01.2016:

- dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor Naturale aprobat prin hg 1043/2004.
- zonele de protectie si siguranta respecta prevederile normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu Gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale Nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Min. Economiei Si Comertului. In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a Operatorului sistemului de distributie.
- amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura In zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente se realizeaza numai cu respectarea normelor tehnice pentru proiectarea si executia Sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de min. Economiei si comertului.
- avand in vedere ca reseaua de gaze este in dezvoltare, la faza DTAC, prin certificatele de urbanism se va solicita si avizul DISTRIGAZ SUD RETELE.

3. CONFORM AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 218/ 28.01.2016:

- toate lucrarile proiectate in zona cablurilor telefonice se vor executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor TELEKOM. In zonele de intersectie ale retelelor edilitare propuse cu instalatiile Tc se vor respecta toate masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.

4. CONFORM AVIZ RADET NR. B1271/01.02.2016:

- conform art.5 din Legea 51/2006, furnizorul de energie termica are dreptul de servitute legala asupra retelelor termice.
- la fazele de proiectare urmatoare PUZ-ului-respectiv inainte de inceperea lucrarilor cu 48 ore, cu solicitare de asistenta tehnica din partea RADET C-TA, investitorii vor executa sondaje si vor anunta RADET C-TA despre eventuale neconcordanțe din teren.

5. CONFORM AVIZ ENEL DISTRIBUTIE NR. 153845307/08.02.2016:

- in conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferenta capacitatilor energetice- revizia 1, aprobata prin Ordinul ANRE nr.4/2007, se va

pastra fata de LES si alte instalatii existente o distanta de min. 0,6m. Se vor reface marcajele conform normelor .

- se vor respecta distantele minime si masurile de protectie conform reglementarilor.
- sapaturile se vor efectua manual, la 2 m de stalp, pentru a nu afecta fundatia stalpilor si cablurile electrice existente.

- la faza DTAC prin certificatele de urbanism se va solicita si avizul ENEL DISTRIBUTIE.

- pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor sau daca obiectivul exista si se dezvolta, (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial) , investitorii vor solicita la UO MTJT CONSTANTA aviz tehnic de racordare.

URBANISTIA

5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERI REGULAMENT : ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

5.4.1. PRINCIPALELE FUNCTIUNI PROPUSE ALE ZONEI.

- o Prin prezentul P.U.Z. avand ca obiect reglementarea urbanistică a zonei cuprinse între STRAZILE CALARASI , CALUGARENI , MIHAI VITEAZUL ŞI STEFAN MIHAILEANU, se propune modificarea zonei funcţionale existente ZRL2a prin crearea pe cvartal a 3 subzone funcţionale, astfel :
 - **Subzona ZRCL3** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI (cu nivelul 3 retras) SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECŢIE
 - **Subzona ZRCL2** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECŢIE
 - **Subzona ZRL2bM** - SUBZONA LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECŢIE.

5.4.2. POZITIONARI SUBZONE :

- **ZRCL3** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI (cu nivelul 3 retras) SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECŢIE -
se prevede in partea de sud-vest a zonei studiate - parcelele din zona intersecţiei str. Calarasi cu str. Stefan Mihaileanu.

Aceste parcele pot forma un front P+2+M - P+3 (cu nivelul 3 retras), care sa margineasca spatiul urban creat de incinta bisericii monument, pentru a accentua imaginea *scuarului* format intre strazile Calarasi, Aleea Romulus, str. Castanilor si Stefan Mihaileanu.

Celelalte fronturi ale *scuarului*, in zone invecinate, sunt in prezent constituite de cladiri existente mai inalte decat restul cladirilor din zona, respectiv P+2- P+3^E (blocuri la Aleea Romulus), D+P+2^E (Bloc CFR) la str. Castanilor, D+P+1^E cu nivele inalte si pod inalt (Scoala generala nr. 11) la str. Stefan Mihaileanu,

demonstrand tendinta deja accentuata de a margini scuarul bisericii monument cu fatade mai inalte, mai reprezentative.

- **ZRCL2** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE -

se prevede in coltul de sud si in partea de nord-est a zonei studiate - parcelele din zona intersecției str. Calugareni cu str. Stefan Mihaileanu, frontul de la str. Mihai Viteazul.

Aceste parcele formeaza front catre cele doua strazi mai importante: Stefan Mihaileanu si Mihai Viteazul. Regimul de inaltime de P+2+M este menit sa sustina frontul la strazile sus-amintite. De asemenea, constituie o descrestere graduala (P+2+M) de la regimul de inaltime al ZRCL3 (P+3) catre ZRL2bM (P+1- P+2).

- **ZRL2bM** - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE -

va cuprinde partea centrala a zonei studiate -partea din frontul la str. Calarasi care iese in afara zonei de scuar al bisericii si cea mai mare parte a frontului la str. Calugareni, cu regim de inaltime P+1- P+2^E.

5.4.3. ASPECTE DE PATRIMONIUL CULTURAL- REGLEMENTARI

- o In reglementarea subzonelor propuse s-a avut in vedere incadrarea terenurilor studiate in **ZONELE DE PROTECTIE EXISTENTE**

Conform Listei monumentelor istorice 2015 (listă anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015), zona studiată se afla in:

- **Situl urban, Cod CT-II-s-B-02820 nr. crt. 484:** Bd. Mamaia (front NV- Duca I. Ghe.- Rascoala din 1907), str. Duca I. Ghe., Mihaileanu Stefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazul, Lahovary I., G-ral Manu, Bolintineanu D., Sabelnelor, Vladimirescu T., Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr. Murea Ghe., Topraisar, Iorga N., G-ral Grigorescu E., Flamanda, Vulcan Petru
- **Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.13,** perimetrul delimitat de str. Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersectia cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie- la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial,

Zona studiată se afla de asemenea, partial, in zona de protectie a monumentului istoric (vezi raza de min. 100m a zonei de protectie figurate pe plansa de Reglementari nr.3, inclusiv concret pe limite de parcele):

- **Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena, cod CT-II-m-B-02823, nr. crt.528,** str. Mihaileanu Stefan nr. 66, datare 1934-1937.

In baza Avizului Directiei Judetene de Cultura nr. 488 din 07.04.2016, prin P.U.Z., se propun urmatoarele :

- o cladirile noi sau modificarile/reconfigurarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- o toate cladirile situate in sit urban vor fi prevazute cu acoperis; pentru cladirile P+3 niveluri cu nivelul 3 retras se admit terase necirculabile peste etajul 3;
- o toate cladirile cu acoperis vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane, potrivita in situl urban;
- o garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- o se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- o se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea aeriana vizibila a cablurilor CATV
- o toate noile bransamente pentru utilitati vor fi realizate ingropat;
- o cladirile din subzona ZRCL3 se vor amplasa astfel incat sa formeze un front coerent din punct de vedere volumetric, vis-a-vis de Biserica monument istoric, respectiv cu avizul Ministerului Culturii prin Directia judeteana
- o orice interventii in zona protejata (subzonele ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM) se vor aviza in conditiile legii, respectiv cu avizul Ministerului Culturii prin Directia judeteana.
- o Pentru constructii de cladiri noi sau extinderi pe loturile de la str. Stefan Mihaileanu (str. Calarasi nr. 63A, str. Stefan Mihaileanu nr. 62 si 64) si str. Calarasi nr. 57, se va solicita elaborarea de Plan Urbanistic de Detaliu, in vederea controlarii raporturilor de vizibilitate fata de Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena monument istoric si de pozitionare pe parcela in raport cu vecinatatea.

PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR, in toata insula studiata:

- o cladirile noi sau modificarile/reconfigurarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate valoroase ca arhitectura si finisaje: preluare de raport plin / gol inspirat din cel traditional, proportia golurilor – cel putin partial – preluata din cea traditionala, finisaje exterioare cu tencuieli si placaje cu piatra naturala dispusa traditional, se vor prelua cote de cornisa sau atic, sau a altor repere orizontale de la cladirile invecinate; se vor evita cortine de sticla, placaje metalice si din lemn la fatadele dinspre strada; se interzic forme curbe de dimensiuni mari (raza mai mare de 1,00 metri) in planuri si elevatii, vizibile din strada.
- o toate cladirile situate in sit urban vor fi prevazute total sau partial cu acoperis tip sarpanta, cu versanti spre fatade; pentru cladirile cu niveluri cu nivelul 3 retras se vor prevedea terase necirculabile peste etajul 3, eventual inverzite;

- o toate cladirile cu acoperis vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se vor utiliza invelitori traditionale de olane sau tigla ceramica, potrivite in situl urban;
- o garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- o se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu sau zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- o orice interventii in zona protejata si de protectie a monumentului istoric (subzonele ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM) se vor aviza in conditiile legii, respectiv cu avizul Ministerului Culturii prin Directia judeteana.
- o Pe o parcela care provine din comasarea unor loturi istorice (deci avand un front la strada rezultat multiplu de 14 m), cladirile noi vor exprima in fatade si in volumetrie limitele de parcelar anterioare, evitand masivitatea.

5.4.4. UTILIZĂRI IN ZONA :

A. UTILIZARI ADMISE

Se prevad functiuni de locuire si functiuni complementare, respectiv compatibile cu cea de locuire.

ZRCL3, ZRCL2

- Locuinte individuale si colective mici (cu maxim 8 spatii locative) cu maxim P+3^E niveluri (cu nivelul 3 retras) (pentru subzona ZRCL3) si maxim P+2^E +M niveluri (pentru subzona ZRCL2);

- Spatii pentru cazare pentru turism (camere de inchiriat, pensiuni si/sau vile);
- Spatii pentru diverse servicii, de exemplu:
 - servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
 - birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale
 - birouri firme comerciale
 - servicii pentru prescolari de mici dimensiuni: cresa, gradinita;
 - servicii after school pentru scolari;
 - servicii curatorie haine, cosmetica, frizerie etc;
 - comert cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);
 - depozitare produse fara nocivitate in suprafata maxima de 30 mp suprafata construita
 - sali de intretinere, fitness

ZRL2bM

- Locuinte individuale si colective mici (cu maxim 6 spatii locative) cu maxim P+2E niveluri.

- Functiuni complementare locuirii, in limita a maxim 50% din suprafata desfasurata: Parcare/ garare, Comert cu amanuntul, Spatii pentru diverse servicii : frizerie, servicii depozitare produse fara nocivitate, Cabinete medicale, Birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) etc.

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Spatii verzi amenajate, destinate locatarilor;

- Spatii pentru parcare, garare autoturisme, motocicletele și biciclete (supraterane si subterane: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza),
- Constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui

B. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se admite mansardarea cladirilor P, P+1, P+2, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent.
- Utilizarea spatiilor din cladiri, inclusiv in cele de locuit, pentru functiunile admise altele decat locuirea, ca de ex. functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale, functiuni complementare locuirii, se admite cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stânjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria III.

ZRL2bM

Functiunile complementare locuirii se admit in limita a maxim 50% din suprafata desfasurata.



C. UTILIZARI INTERZISE:

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

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 (daca au program prelungit dupa orele 22.00), si /sau produc poluare.
2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
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. depozitare produse fara nocivitate in suprafata mai mare de 30 mp suprafata construita.



ZRL2bM

Se interzic urmatoarele utilizări:

- Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din suprafata desfasurata
- Functiuni complementare care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si / sau produc poluare.

5.4.5. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE, CONFIGURARE CLADIRI

5.4.5.a. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Amplasarea cladirilor pe parcela se stabileste in functie de :

- Profilele transversale ale arterelor
- Aspectele compositionale
- Regimul de aliniere al constructiilor existente
- Tipologia amplasării construcțiilor existente
- Condițiile legale privind insorirea minima

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. Sunt exceptate, constructiile declarate monument, sau cele din zona de protectie a acestora, care necesita lucrari de consolidare, refacere, reabilitare si care contribuie la asigurarea caracterului arhitectural – urbanistic al zonei din care fac parte.

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		dimensiune minima in zona studiata	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	12
Izolot	200	14	200	14
<i>Reduceri pentru parcela de colt</i>	-	-	-	-

- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

- Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

5.4.5.b. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Date fiind tipologia predominantă a zonei si dimensiunile loturilor, clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei conform condițiilor expuse in regulamentul local de urbanism al P.U.Z..

Data fiind tipologia amplasarii cladirilor in zona - pe limitele laterale, posterioara, partial pe aliniament, astfel incat cladirile sunt construite pe lot pe ambele calcane laterale, dar frontul la strada are totusi aspect intrerupt - se pot

permite pozitionari de cladiri in regim insiruit, dar retrase de la aliniament, cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura pentru solutia volumetrica propusa si in conditiile asigurarii insoririi conform reglementarilor in vigoare la data proiectarii.

- Cladirile se vor dispune insiruit sau cuplat in subzonele ZRCL3 si ZRCL2. Cladirile construite în regim înșiruit se vor dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15 metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- In subzona ZRL2bM, pentru parcelele cu front la strada mai mic de **14 metri**, cladirile se vor amplasa cuplat sau insiruit, iar pentru parcelele cu front mai mare sau egal cu **14 metri** se vor putea dispune si izolat.
- În cazul clădirilor cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **15 metri**;
- Clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită laterala.
- Pentru cladirile cuplate sau izolate, retragerea fata de limita laterala a parcelei va fi de minim **3 metri** pentru fatada proprie cu ferestre la camere de locuit si minim **2 metri** pentru fatada proprie fara ferestre la camere de locuit;
- In cazul în care o parcela cu o lățime mai mare de **14 metri** se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase cu minim **2 metri** față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Clădirile înșiruite sau cuplate pot fi amplasate cu calcan pe limita posterioară cu lungime de maxim **7 metri** dar nu mai mult de $1/2$ din lățimea parcelei. Restul construcției trebuie să fie la o distanță de minim **3 metri** față de limita posterioară;
- La clădirile izolate retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **3 metri**;
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară sau laterala a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.
- In situatiile in care in urma amplasarii unei noi constructii rezulta calcane vizibile din strada, ca de exemplu pentru calcanul ramas vizibil al unei constructii vecine în stare bună sau cu valoare urbanistică prin retragerea de la aliniament a unei constructii noi, acest lucru se permite daca portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se mascheaza de catre investitor cu panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minim 3 m positionat independent pe terenul propriu al investitorului (in acest caz nu este necesar acordul vecinului) sau cu tratare cu plastica arhitecturala a calcanului vecin suportata de catre investitor. Tratarea cu plastica arhitecturala a calcanului vecin se face numai cu acordul vecinului.
- In situatiile in care rezulta calcane proprii vizibile din strada, ca de exemplu pentru calcanele ramase vizibile ale unei constructii nou propuse in regim insiruit, partea vizibila din strada a calcanului respectiv va fi tratata cu plastica arhitecturala.
- Cladirile din subzona ZRCL3 se vor amplasa astfel incat sa formeze un front coerent din punct de vedere volumetric, vis-a-vis de Biserica monument istoric, respectiv cu avizul Ministerului Culturii prin Directia judeteană.
- In toate cazurile in care functiunea principala este locuinta, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural in vigoare.

În concluzie, clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale

parcele , fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă se respectă condițiile privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor mentionate mai sus, atat timp cat realizarea construcției noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare (conform Codului Civil, Legii nr. 50/1991 si a Ordinului nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Aceasta prevedere va fi coroborata cu respectarea prevederilor legislației în vigoare la data respectiva privind acordul vecinilor.



5.4.5.c. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT (limita dintre domeniul privat si domeniul public)

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Dată fiind tipologia predominantă a zonei, clădirile se pot dispune pe aliniament (se admite dispunerea pe 100% din lungimea aliniamentului, pentru regim insiruit).

- Se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care clădirea ce urmeaza a fi construita sau cele vecine ei sunt retrase de la aliniament.

- În cazul amplasării retrase față de aliniament, cea mai avansată parte a fatadei la nivelul demisolului si parterului va fi retrasa între 4 metri si 5,3 metri fata de aliniament.

In aceasta situatie se admit console, balcoane si bovindouri, numai in limita de proprietate. În cazul amplasării adiacent unei construcții existente in stare bună sau cu valoare urbanistică, a cărei retragere este mai mică de 4 metri, atunci clădirea propusă se va alinia cu aceasta.

- În cazul amplasării constructiilor pe aliniament se admit balcoane către domeniul public dacă nu depășesc 1 metru de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală, de la cota trotuarului domeniul public; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1 metru;

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente;

- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

5.4.5.d. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire daca suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu exceptia anexelor, chioscurilor și garajelor, trebuie sa aibă o arie construită $AC_{\text{minima}}=50.0$ 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 metri.

5.4.5.e. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRCL3

Regimul maxim de înălțime : max. P+3 nivele , cu nivelul 3 retras.

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 13,65 metri);

Regimul minim de înălțime: min. P+1 nivel.

(H_{minim} la cornisa/streasina = 7 metri);

ZRCL2

Regimul maxim de înălțime: max. P+2+M.

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 12 metri);

Regimul minim de înălțime: min. P+1 nivel.

(H_{minim} la cornisa/streasina = 7 metri);

ZRL2bM

Regimul de înălțime: max. P+2

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 10 metri);

Regimul minim de înălțime: min. P+1 nivel.

(H_{minim} la cornisa/streasina = 7 metri);

In toate subzonele, se admite mansardarea cladirilor si peste etajul 2, conform Articolului 2. *Utilizari admise cu conditionari*, cu inaltimea la cornisa/streasina mentionata.

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Inaltimea la cornisa se considera de la cota trotuarului public din dreptul lotului la cota cornisei sau a stresinii.

In prezentul P.U.Z., prin subsol se intelege nivelul construit al cladirii care are pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) din dreptul lotului respectiv cu mai mult de jumatate din inaltimea sa libera, iar prin demisol se intelege nivelul construit al cladirii care are pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) din dreptul lotului respectiv cu maximum jumatate din inaltimea sa libera.

In cazul amplasarii cladirii pe aliniament, H_{maxim} la cornisa/streasina a portiunii fatadei aflate pe aliniament sa nu depaseasca distanta dintre aliniamentul propriu si cel de pe partea opusa a strazii.

La cladirile cu regim de inaltime P+3 niveluri, nivelul 3 va fi retras cu min. 1,5 metri de la planul fatadei dinspre strada.

Se admite mansardarea cladirilor P, P+1, P+2, conform Articolului 2. *Utilizari admise cu conditionari*.

Se admit subsoluri si demisoluri. Nu se introduc in calculul P.O.T. zonele de subsol care depasesc conturul cladirii supraterane care se ia in calculul P.O.T., daca nu se ridica deasupra cotei trotuarului de la strada mai mult de 1,40 metri si daca terasa peste acest subsol va fi tratata corespunzator unei curți de incintă (suprafete pentru circulatia pietonala, carosabile, terase, spatii verzi, jardiniere, pergole).

Se admit depasiri ale inaltimei cornisei de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire inșiruit sau cuplat;

Inaltimea acoperisului tip sarpanta nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinii;

Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va

depăși înălțimea împrejuririi.

5.4.5.f. ÎMPREJMUIRI

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- 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, rezistența, transparența etc.;
- Împrejuririle spre stradă vor fi simple, transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,80** metri măsurat de la cota trotuarului domeniu public existent și un soclu opac de **0,50** metri, partea superioară transparentă fiind realizată din materiale durabile, recomandabil dublata de gard viu; se interzic inoxul, fierul forjat cu arcade, împrejuriri arcuite din beton.
- Împrejuririle laterale și posterioare vor fi opace și vor avea între **2,00** metri și maxim **2,50** metri de la terenul amenajat al curții.

5.5. BILANT TERITORIAL

Suprafața teren studiat = 0,8327 ha, din care:

- suprafața cvartal studiat = 0,71 ha, conform Planului topografic al P.U.Z. 

Zonele funcționale sunt:

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE REGLEMENTARI					
ZONA/SUBZONA	EXISTENT		PROPUȘ		
	S teren (ha)	%	S teren (ha)	%	
DOMENIU PUBLIC	0,13	15,18	0,13	15,18	CIRCULATII
ZRL2a	0,71	84,82	-	-	LOCUINTE, FUNCT. COMPLEM.
ZRCL3	-	-	0,11	13,38	LOCUINTE, FUNCT. COMPLEM., COMERT SERVICII
ZRCL2	-	-	0,15	17,51	LOCUINTE, FUNCT. COMPLEM., COMERT SERVICII
ZRL2bM	-	-	0,45	53,93	LOCUINTE, FUNCT. COMPLEM.
TOTAL	0,83	100,00	0,83	100,00	

5.6. PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.:

Pentru zonificare și pentru stabilirea procentului de ocupare a terenului P.O.T. și a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. s-au luat în calcul:

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU – CONSTANTA - A.I.III - MEMORIU DE PREZENTARE

- terenul zonei respective si suprafata construita si desfasurata a constructiilor existente si propuse.

P.O.T. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$)

C.U.T. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

- Indicatori propuși subzona ZRCL3:

POT maxim = 42 % (54%*)

CUT-1 maxim = 1,20 pentru POT maxim = 42 %

CUT-2 maxim = 1,62 pentru POT maxim = 54%*

- Indicatori propuși subzona ZRCL2:

POT maxim = 42 % (54%*)

CUT-1 maxim = 1,20 pentru POT maxim = 42 %

CUT-2 maxim = 1,62 pentru POT maxim = 54%*

- Indicatori propuși subzona ZRL2bM:

POT maxim = 42 % (54%*)

CUT-1 maxim = 1,20 pentru POT maxim = 42 %

CUT-2 maxim = 1,62 pentru POT maxim = 54%*

- Nu se introduc in calculul P.O.T. zonele de subsol care depasesc conturul cladirii/supraterane care se ia in calculul P.O.T., daca nu se ridica deasupra cotei trotuarului de la strada mai mult de 1,40 metri si dacă terasa peste acest subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole).

(...%*) REPREZINTA VALOAREA POT MAXIM POSIBIL IN CAZUL EXISTENȚEI UNOR FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII SAU PENTRU ALTE FUNCȚIUNI DECAT LOCUIRE.

Creșterea CUT propusă in zona studiata este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG

(respectiv: (1,0 admis in cazul locuintelor fara functiuni complementare + 0,20 = 1,20) si (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

Conf. art.32 (9), (10), din Legea nr. 350/2001 modif.:

- CRESTEREA POT PROPUSA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE, ESTE MAXIM 20%.

- CUT PROPUS ESTE MAI MIC DECAT 4. CRESTEREA CUT PROPUSA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE, ESTE MAXIM 20%.

5.7. PROTECTIA MEDIULUI

5.7.1. OBIECTIVE DE MEDIU

Politica UE și acțiunea asupra mediului sunt schițate prin programele de acțiune începând din 1973.

Obiectivele fundamentale stabilite prin Decret unic european și Tratatul Maastricht sunt:

- protecția și îmbunătățirea calității mediului
- contribuirea la protejarea sănătății umane
- asigurarea unei utilizări prudente și raționale a resurselor naționale

Prima strategie UE pentru dezvoltarea durabilă a fost adoptată de Consiliul European de la Gothenburg (2001) și revizuită la Bruxelles în 2006 luând în considerare propunerile Summit-ului Mondial pentru Dezvoltarea Durabilă de la Johannesburg (2002).

Strategia de la Lisabona a adăugat obiectivele legate de dimensiunea socială și economică a dezvoltării.

Strategia Europeană pentru Dezvoltare Durabilă atrage atenția asupra consecințelor tendințelor nedurabile de dezvoltare cu efecte privind schimbările climatice care amenință sănătatea publică, care pot duce la sărăcie și excludere socială, pierderi la nivelul biodiversității etc.

Printre obiectivele majore ale dezvoltării regionale durabile din strategiile pentru implementarea proiectelor europene enumerăm:

- Echilibrarea structurii spațiale urbane
- Îmbunătățirea calității vieții la nivel urban
- Menținerea identității regionale

Propunerile de dezvoltare urbanistică din P.U.Z. se vor integra în prevederile P.U.G. al MUNICIPIULUI CONSTANȚA și ale REGULAMENTULUI DE URBANISM aferent acestuia.

5.7.2. INCADRAREA P.U.Z.-ului DEFINITIVAT IN DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE EMISA DE CATRE AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA CU NR. 2078RP DIN 04.05.2016

Pentru planul urbanistic s-a emis Decizia Etapei de Incadrare de catre Agentia de Protectia Mediului Constanta cu nr. 2078RP din 04.05.2016, prin care se stabileste ca P.U.Z. « **nu necesita evaluare de mediu, urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu** ».

OBSERVATII :

Pe parcursul procedurilor de avizare ale P.U.Z., prin Avizul Directiei Judetene de Cultura nr. 488 din 07.04.2016 **s-a redus regimul de inaltime al subzonei ZRCL3 de la P+3+M la P+3 etaje cu etajul 3 retras, cu cornisa /strasina maxim 13,65 m in loc de 15m, restul indicatorilor ramanand aceiasi.**

Indicatorii de regim de inaltime micșorat **se regasesc si in Raportul Informarii si Consultarii Publicului** emis de Primaria mun. Constanta cu nr. inregistrare 63471/ 25.04.2016.

Reducerea regimului de inaltime de la P+3+M la P+3 etaje cu etajul 3 retras, cu cornisa /strasina maxim 13,65 m in loc de 15m, a fost implementata final in P.U.Z.-ul definitivat, conform metodologiei de elaborare a P.U.Z.

Indicatorii modificati fiind o **REDUCERE** a inaltimii cladirilor din subzona ZRCL3 din zona studiata, consideram ca P.U.Z. se incadreaza in continuare in

Decizia Etapei de Incadrare emisa de catre Agentia de Protectia Mediului Constanta cu nr. 2078RP din 04.05.2016.

5.7.3. SPATII VERZI

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 15% din total suprafata teren (ST);
 - Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.
 - Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor, va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
 - Se vor aplica prevederile RGU si cele locale 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.
- Nota: Conform HCJC nr. 152/22.05.2013, „Investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:
- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la regulamentul general de urbanism HGR 525/1996 rep.
 - suprafata fatadelor constructiilor;
 - suprafata teraselor/ acoperisului. „

5.7.4. GOSPODARIE COMUNALA

- Depozitarea controlată a deșeurilor:

Se vor respecta prevederile LEGII PRIVIND REGIMUL DEȘEURILOR si ale reglementarilor in vigoare la data intocmirii documentatiilor.

5.8. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TERENURI SI CONSTRUCTII DIN ZONA)

In zona sunt urmatoarele tipuri de bunuri imobile :

- Terenuri proprietate publica (de interes local) = domeniul public al primariei = trotuare la strazile limitrofe cvartalului studiat) = 0,13 ha.
- Terenuri proprietate privata a primariei = 0
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice = 0,71 ha.

BILANT TERITORIAL SITUATIA TERENURILOR. EXISTENT=PROPUȘ		
ZONA	S teren (ha)	%
DOMENIU PUBLIC	0.126	15.18
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERS. FIZICE SI JURIDICE	0.706	84.82
TOTAL	0.83	100.00

Nu se propun obiective de utilitate publica sau masuri de circulatia terenurilor intre detinatori.

6. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE- MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

6.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONA

Consideram ca prin PUZ se ating obiectivele principale care au urmarit dezvoltarea urbana durabila integrata, in acord cu potentialul economic, social, cultural, teritorial si cu aspiratiile locuitorilor.

Consideram ca prin solutiile propuse prin PUZ atingem deziderate precum:

- o Se elimina cauze ale unor disfunctionalitati ale zonei
- o Se permite realizarea unor categorii / tipuri de locuinte de standard mai ridicat și spații pentru funcțiuni complementare, precum și o usoara sporire de spatii pentru mic comert si servicii de interes local, pentru locuitorii zonei și alți riverani.
- o Se refac amenajări exterioare, se incurajeaza spațiile plantate pe parcele
- o Se amelioreaza aspectul cladirilor si amenajarilor, imprejmuirilor in zona
- o Se absorb locurile de parcare in interiorul parcelelor, cu recomandarea amplasarii lor in subsol/demisol, cu mijloace tehnice moderne.

Așa cum au fost descrise obiectivele PUZ, funcțiunile propuse corespund utilizărilor admise actualmente în P.U.G., integrându-se astfel în funcțiunile existente în zona studiată, neexistând din acest punct de vedere contradicții, relația dintre unități de comerț și servicii cu zona de locuire cu locuinte individuale sau colective cu numar redus de apartamente fiind una de compatibilitate, in conditiile respectarii conditionarilor pentru utilizarile admise.

6.2. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Prin mărirea POT-ului admis se urmărește crearea posibilității dezvoltării funcțiunilor complementare, dată fiind situarea într-o zonă centrală a municipiului, în apropierea axei majore a bd. Mamaia și bd. Alexandru Lapusneanu și într-o zonă cu importanta culturala prin vecinatatea monumentului istoric *Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena*.

S-a luat în calcul și starea de fapt din teren, POT-ul existent fiind de 60,38 %, evidențiindu-se deci direcția de dezvoltare urbanistică deja in curs.

Data fiind situarea in zona protejata SIT URBAN si data fiind configuratia spatiala de *scuar* din vecinatate, determinata de incinta bisericii monument istoric imprejmuite de strazi pe toate patru laturile, s-a urmarit crearea posibilitatii de completare a frontului sud-estic al *pietei* cu fatade cu un regim de inaltime usor marit, contrabalansat de cladirile cu regim de inaltime asemanator (P+2- P+3) deja existente pe celelalte trei laturi.

Prin mărirea CUT-ului admis se creează asadar posibilitatea creșterii regimului de înălțime la P+3 etaje , cu etajul 3 retras, in subzona ZRCL3 din dreptul *scuarului*

bisericii , la P+2etaje+M in zonele de front la strada Stefan Mihaileanu, respectiv la str. Mihai Viteazul (subzona ZRCL2), existand posibilitatea de mansardare inclusiv peste etajul 2 a clădirilor din subzona ZRL2bM .

Consecințele economice și sociale sunt pozitive, raspunzand tendintelor de investitie prin creșterea densității de locuire specifice zonelor centrale, a activităților economice prin creșterea suprafeței pentru servicii și comerț ducând și la o sporire a valorii terenurilor.

6.3. CATEGORII DE COSTURI CARE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate investițiile din zona studiată - construcții de locuințe, spații pentru servicii, comerț, etc - vor fi suportate de investitorii privați. Refacerea trotuarelor și carosabilelor afectate de șantierele de construcții sau de realizarea de racorduri subterane sau accese carosabile la parcele va fi suportată tot de investitorii privați.

6.4. CATEGORII DE COSTURI CARE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE

Prin implementarea P.U.Z. nu vor apărea costuri în sarcina autorităților publice.

Întreținerea străzilor și trotuarelor fac parte din activitatea curentă ce cade în sarcina autorităților publice și nu se preconizeaza a apărea cheltuieli suplimentare generate de implementarea P.U.Z.

Coordonator P.U.Z.,
arh. ALINTA-GABRIELA ISACOV



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATĂ DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR.
CALUGARENI ȘI STR. STEFAN MIHAILEANU - CONSTANȚA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

m3 - DECEMBRIE 2016

Proiect nr. 01/2015

Initiator: EPURE ELENA

Elaborator: Arh. ALINTA ISACOV - Birou individual de arhitectură

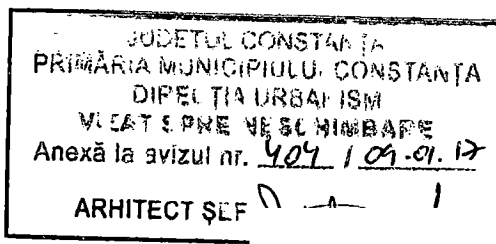
Tehnoredactare: **S.C. ISACOV & ASOCIATII- birou de arhitectura S.R.L.**

Colectiv elaborare:

Coordonator P.U.Z., Sef proiect - arh. ALINTA GABRIELA ISACOV , RUR-D,E

CONSTANTA -2016

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



Proiect nr. 01/2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul local de urbanism (denumit în continuare prescurtat RLU) explică, întărește și detaliază reglementările din P.U.Z. sub forma unor prescripții și recomandări, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General, pentru zona studiată.

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.

- INITIATOR P.U.Z.: EPURE ELENA, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Garofitei nr. 8, bl. L73, sc.A, ap.9 în calitate de *investitor*

(pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent).

- CUT propus zona studiată este mai mic decât 4.

- CUT propus in zona studiată crește cu maxim 20% fata de CUT aprobat prin PUG

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA SI RESPECTA CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

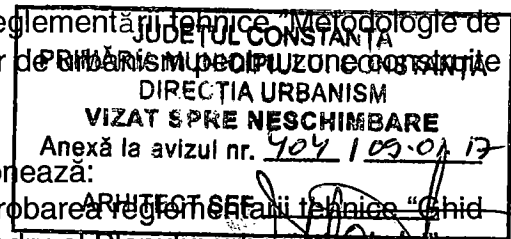
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- 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 cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007
- "Ghid privind elaborarea și 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 și urbanismul cu modificările ulterioare (actualizată 2013)
- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

- Avizul de oportunitate nr. 178422/ 18.12.2015 Anexa la Certificatul de urbanism nr. 176/ 06.01.2016 a fost emis de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism, pentru elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal – zona delimitata de strazile Calarasi, Mihai Viteazul, Stefan Mihaileanu si Calugareni.*
- Legea nr. 422/2001 – Legea privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 5/2000 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
- Ordin MDRAP nr. 233/2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordin MTCT nr. 562/2003 - pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone de construcție protejate (PUZ)"



Dintre principalele acte normative se mai menționează:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea Reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000.
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- "Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- O.U.G. privind protecția mediului, aprobată prin L. 265/2006
- "Legea apelor" (nr. 107/1996)
- "Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (nr. 213/1998)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Codul civil
- Ordonanța Guvernului nr.7/2010 – pentru modificarea și completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor
- HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța

In continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanța va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanța – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanța - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
 A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni și restricții) se aplică pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv în ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR. CALUGARENI SI STR. STEFAN MIHAILEANU, În Mun. Constanta, Jud. Constanta.

3.2. Zona studiata este în intravilanul mun. Constanta și este figurata în planșele de propuneri care fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

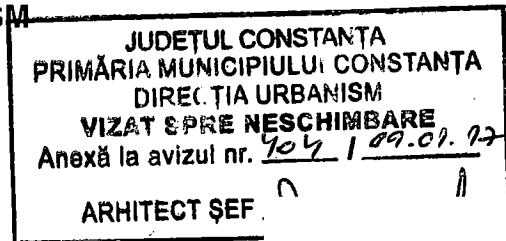
- ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
- ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE
- ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-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)



TITLUL 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 parcela respectivă.
- c) Pentru construcții de clădiri noi sau extinderi pe loturile de la str. Stefan Mihaileanu (str. Calarasi nr. 63A, str. Stefan Mihaileanu nr. 62 și 64) și str. Calarasi nr. 57, se va solicita elaborarea de Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea controlării raporturilor de vizibilitate față de Biserica Sf. Imparati Constantin și Elena monument istoric și de poziționare pe parcela în raport cu vecinătatea.

ARTICOLUL 2.

- a) Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Alinierea, regimul de construire, regimul de înălțime, indicii de ocupare a terenului vor respecta prevederile din planșa de Reglementări și cele descrise pentru fiecare Subunitate Funcțională reglementată prin RLU.
- c) Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisă, conform PUGMC.

ARTICOLUL 3.

- a) Staționarea 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 "Regulamentului general de urbanism" 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.

Pentru toate documentațiile de urbanism sau autorizare cu amplasament în zona / subzonele studiate și reglementate prin P.U.Z. :

- a. Prin Certificatul de urbanism se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor tehnice de fundare a construcțiilor.
- b. Prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Poliției rutiere, în situațiile prevăzute în acest sens de legislația privind circulația pe drumurile publice în vigoare.
- c. Prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură.

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI, SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



TITLUL III. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1. - UNITĂȚILE ȘI SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt subzonele :

- **ZRCL3** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI (CU NIVELUL 3 RETRAS) SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
- **ZRCL2** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
- **ZRL2bM** - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE.

TITLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZRCL3

Aceste parcele pot forma un front P+2+M - P+3 (cu nivelul 3 retras) care sa margineasca spatiul urban creat de incinta bisericii monument istoric, pentru a accentua imaginea *scuarului* format intre strazile Calarasi, Aleea Romulus, Castanilor si Stefan Mihaileanu.

ZRCL2

Se prevede ca un regim de construire putin mai inalt, de P+2+M, pentru fronturile la strazile mai circulat din dreptul intersecției str. Calugareni cu str. Stefan Mihaileanu si frontul de la str. Mihai Viteazul , si ca trecere graduala de la regimul P+3 (cu nivelul 3 retras) din dreptul scuarului la regimul P+2 al subzonei centrale.

ZRL2bM

va cuprinde partea centrala a zonei studiate (partea din frontul la str. Calarasi care iese in afara zonei de scuar al bisericii si cea mai mare parte a frontului la str. Calugareni), cu regim de inaltime P+1- P+2^E.

CU DREPT DE SECAN

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZRCL3, ZRCL2

- Locuințe individuale și colective mici (cu maxim 8 spații locative) cu maxim P+3^E niveluri (cu nivelul 3 retras) (pentru subzona ZRCL3) și maxim P+2^E +M niveluri (pentru subzona ZRCL2);

- Spații pentru cazare pentru turism (camere de închiriat, pensiuni și/sau vile);
- Spații pentru diverse servicii, de exemplu:
 - servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
 - birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator și alte servicii profesionale
 - birouri firme comerciale
 - servicii pentru prescolari de mici dimensiuni: creșă, grădiniță;
 - servicii after school pentru școlari;
 - servicii curatatorie haine, cosmetică, frizerie etc;
 - comerț cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);
 - depozitare produse fără nocivitate în suprafață maximă de 30 mp suprafață construită
 - săli de întreținere, fitness

ZRL2bM

- Locuințe individuale și colective mici (cu maxim 6 spații locative) cu maxim P+2E niveluri.

- Funcțiuni complementare locuirii, în limita a maxim 50% din suprafața desfășurată: Parcare/ garare, Comerț cu amanuntul, Spații pentru diverse servicii : frizerie, servicii depozitare produse fără nocivitate, Cabinete medicale, Birouri firme comerciale sau pentru exercitarea de profesii liberale (avocatatura, arhitectura, medicina etc.) etc.

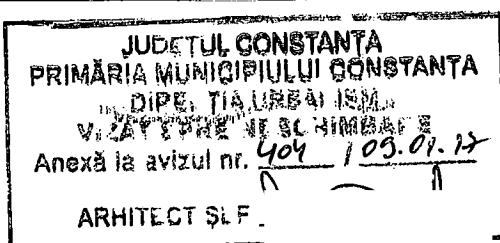
ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Spații verzi amenajate, destinate locatarilor;
- Spații pentru parcare, garare autoturisme, motociclete și biciclete (supraterane și subterane: numărul de nivele de subsol nu se limitează),
- Construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se admite mansardarea clădirilor P, P+1E, P+2E, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria construită a unui nivel curent.



Proiect nr. 01/2015

- Utilizarea spatiilor din cladiri, inclusiv cele de locuit, pentru functiunile admise altele decat locuirea, ca de ex. functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale, functiuni complementare locuirii, se admite cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stânjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria III.

ZRL2bM

Functiunile complementare locuirii se admit in limita a maxim 50% din suprafata desfasurata.

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

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 (daca au program prelungit dupa orele 22.00), si /sau produc poluare.
2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
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. depozitare produse fara nocivitate in suprafata mai mare de 30 mp suprafata construita.

ZRL2bM

Se interzic urmatoarele utilizări:

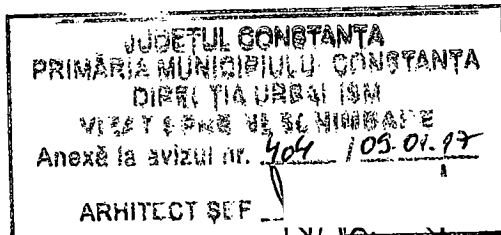
- Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din suprafata desfasurata
- Functiuni complementare care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si / sau produc poluare.

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

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENII SI STR. MIHAIL LEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



Proiect nr. 01/2015

- În cazul parcelelor care, ca urmare a divizărilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare și utilizare a terenului sunt egali, sau depășiți de construcțiile existente, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, reconfigurări și îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară. Sunt exceptate, construcțiile declarate monument, sau cele din zona de protecție a acestora, care necesită lucrări de consolidare, refacere, reabilitare și care contribuie la asigurarea caracterului arhitectural – urbanistic al zonei din care fac parte.

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate:

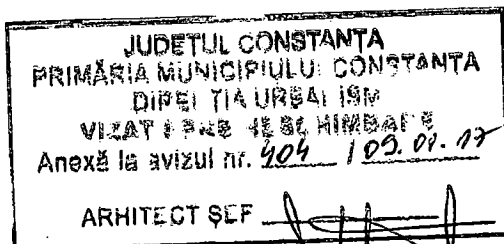
regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zona studiata	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	12
Izolot	200	14	200	14
<i>Reduceri pentru parcela de colt</i>	-	-	-	-

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- Pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art. 15 și Art. 16.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Dacă fiind tipologia predominantă a zonei, clădirile se pot dispune pe aliniament (se admite dispunerea pe 100% din lungimea aliniamentului, pentru regim insiuit).
- Se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care clădirea ce urmează a fi construită sau cele vecine ei sunt retrase de la aliniament.
- În cazul amplasării retrase față de aliniament, cea mai avansată parte a fațadei la nivelul demisolului și parterului va fi retrasă între 4 metri și 5,3 metri față de aliniament. În această situație se admit console, balcoane și bovindouri, numai în limita de proprietate. În cazul amplasării adiacent unei construcții existente în stare bună sau cu valoare urbanistică, a cărei retragere este mai mică de 4 metri, atunci clădirea propusă se va alinia cu aceasta.
- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit balcoane către domeniul public dacă nu depășesc 1 metru de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală, de la cota trotuarului domeniu public; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1 metru;
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente;

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
 A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



Proiect nr. 01/2015

- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Cladirile se vor dispune inșiruit sau cuplat în subzonele ZRCL3 și ZRCL2. Cladirile construite în regim înșiruit se vor dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- În subzona ZRL2bM, pentru parcelele cu front la strada mai mic de 14 metri, cladirile se vor amplasa cuplat sau inșiruit, iar pentru parcelele cu front mai mare sau egal cu 14 metri se vor putea dispune și izolat.
- În cazul clădirilor cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 15 metri;
- Clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită laterală.
- Pentru cladirile cuplate sau izolate, retragerea fata de limita laterala a parcelei va fi de minim 3 metri pentru fatada proprie cu ferestre la camere de locuit și minim 2 metri pentru fatada proprie fara ferestre la camere de locuit;
- În cazul în care o parcela cu o lățime mai mare de 14 metri se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase cu minim 2 metri față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Clădirile înșiruite sau cuplate pot fi amplasate cu calcan pe limita posterioară cu lungime de maxim 7 metri dar nu mai mult de 1/2 din lățimea parcelei. Restul construcției trebuie să fie la o distanță de minim 3 metri față de limita posterioară;
- La clădirile izolate retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3 metri;
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară sau laterala a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.
- În situațiile în care în urma amplasării unei noi construcții rezulta calcane vizibile din strada, ca de exemplu pentru calcanul ramas vizibil al unei construcții vecine în stare bună sau cu valoare urbanistică prin retragerea de la aliniament a unei construcții noi, acest lucru se permite dacă porțiunea de calcan vecin ramasa aparenta se mascheaza de către investitor cu panou inverzit (perete vegetal) cu înălțime minim 3 m positionat independent pe terenul propriu al investitorului (în acest caz nu este necesar acordul vecinului) sau cu tratare cu plastica arhitecturala a calcanului vecin suportata de către investitor. Tratarea cu plastica arhitecturala a calcanului vecin se face numai cu acordul vecinului.
- În situațiile în care rezulta calcane proprii vizibile din strada, ca de exemplu pentru calcanele ramase vizibile ale unei construcții nou propuse în regim inșiruit, partea vizibila din strada a calcanului respectiv va fi tratata cu plastica arhitecturala.
- Cladirile din subzona ZRCL3 se vor amplasa astfel incat sa formeze un front coerent din punct de vedere volumetric, vis-a-vis de Biserica monument istoric, respectiv cu avizul Ministerului Culturii prin Directia judeteana.

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENII, ȘTEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

- In toate cazurile in care funcțiunea principală este locuinta, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la inscriere și iluminat natural în vigoare.

În concluzie, clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă se respectă condițiile privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor menționate mai sus, atât timp cât realizarea construcției noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente nu cauzează acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare (conform Codului Civil, Legii nr. 50/1991 și a Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Această prevedere va fi coroborată cu respectarea prevederilor legislației în vigoare la data respectivă privind acordul vecinilor.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

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, chioscurilor și garajelor, trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minima}} = 50 \text{ mp}$;

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 metri.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

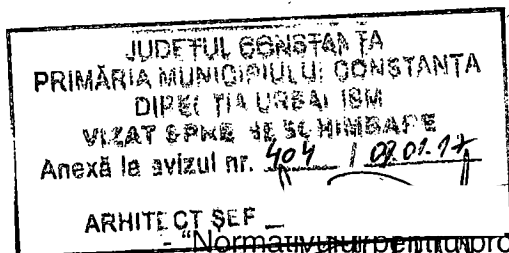
- Parcela va avea asigurat un singur acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3 metri lățime și de maxim 6 metri lățime, prin coborârea bordurii trotuarului în dreptul accesului; parcela va avea asigurat acces pietonal.
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei;
- Se va asigura, unde este posibil, accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Circulația pietonală - la trotuare se propune să fie amenajate la intersecții rampe locale pentru ușurarea urcării și coborârii pe trotuar a persoanelor cu dizabilități locomotorii. Pistele de biciclete vor fi pe partea carosabilă, amenajate printr-un proiect de specialitate de către autoritatea locală.

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Stationarea autovehiculelor se realizează în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiile de parcare/garare și accesul din drumurile publice vor fi asigurate conform reglementărilor privind circulația pe drumurile publice și:

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENII ȘI ȘTEFAN MIHAI LEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



Proiect nr. 01/2015

- "Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati 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.

- Reglementarilor si regulamentelor in vigoare la data intocmirii documentatiilor pentru autorizatie de construire.

- Sunt exceptate de la prevederile regulamentului local privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este posibila parcare in interiorul lotului -respectiv loturile cu front la strada mai mic de **9 metri**, daca se solicita lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru functiuni de locuire sau pentru functiuni de locuire cu functiuni complementare in suprafata de maxim 25% din suprafata construita desfasurata.
- Stationarea autovehiculelor in lungul strazii se va permite conform reglementarilor politiei locale si a celei rutiere.
- Prin certificatul de urbanism in vederea autorizarii construirii se va solicita avizul Politiei rutiere, in situatiile prevazute in acest sens de legislatia privind circulatia pe drumurile publice in vigoare.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRCL3

Regimul maxim de înălțime : max. P+3 nivele , cu nivelul 3 retras.

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 13,65 metri);

Regimul minim de înălțime: min. P+1 nivel.

(H_{minim} la cornisa/streasina = 7 metri);

ZRCL2

Regimul maxim de înălțime: max. P+2+M.

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 12 metri);

Regimul minim de înălțime: min. P+1 nivel.

(H_{minim} la cornisa/streasina = 7 metri);

ZRL2bM

Regimul de înălțime: max. P+2

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 10 metri);

Regimul minim de înălțime: min. P+1 nivel.

(H_{minim} la cornisa/streasina = 7 metri);

In toate subzonele, se admite mansardarea cladirilor si peste etajul 2, conform Articolului 2. Utilizari admise cu conditionari, cu inaltimea la cornisa/streasina mentionata.

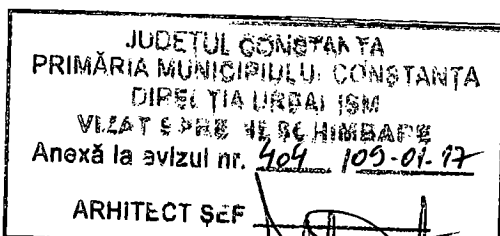
ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Inaltimea la cornisa se considera de la cota trotuarului public din dreptul lotului la cota cornisei sau a stresinii.

In prezentul P.U.Z., prin subsol se intelege nivelul construit al cladirii care are pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) din dreptul lotului respectiv cu mai mult de jumătate din inaltimea sa libera, iar prin demisol se intelege nivelul construit al cladirii care are pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) din dreptul lotului respectiv cu maximum jumătate din inaltimea sa libera.

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.





Proiect nr. 01/2015

În cazul amplasării clădirii pe aliniament maxim la cornisa/streasina a porțiunii fatadei aflate pe aliniament sa nu depășească distanța dintre aliniamentul propriu și cel de pe partea opusă a străzii.

La clădirile cu regim de înălțime P+3 niveluri, nivelul 3 va fi retras cu min. 1,5 metri de la planul fatadei dinspre stradă.

Se admite mansardarea clădirilor P, P+1, P+2, conform Articolului 2. *Utilizări admise cu condiționari.*

Se admit subsoluri și demisoluri. Nu se introduc în calculul P.O.T. zonele de subsol care depășesc conturul clădirii supraterane care se ia în calculul P.O.T., dacă nu se ridică deasupra cotei trotuarului de la stradă mai mult de 1,40 metri și dacă terasa peste acest subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole).

Se admit depășiri ale înălțimii cornisei de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

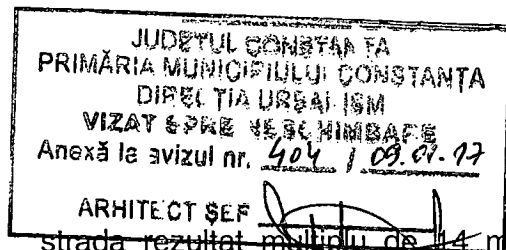
Înălțimea acoperisului tip șarpanta nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinii;

Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- o clădirile noi sau modificările/reconfigurările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate valoroase ca arhitectura și finisaje: preluare de raport plin / gol inspirat din cel tradițional, proporția gurilor – cel puțin parțial – preluată din cea tradițională, finisaje exterioare cu tencuieli și placaje cu piatră naturală dispusă tradițional, se vor prelua cote de cornișă sau atic, sau a altor repere orizontale de la clădirile învecinate; se vor evita cortine de sticlă, placaje metalice și din lemn la fatadele dinspre stradă; se interzic forme curbe de dimensiuni mari (raza mai mare de 1,00 metri) în planuri și elevații, vizibile din stradă.
- o toate clădirile situate în sit urban vor fi prevăzute total sau parțial cu acoperis tip șarpanta, cu versanți spre fațade; pentru clădirile P+3 niveluri cu nivelul 3 retras se vor prevedea terase necirculabile peste etajul 3, eventual înverzite;
- o toate clădirile cu acoperis vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se vor utiliza învelitori tradiționali de olane sau țigla ceramică, potrivite în situl urban;
- o garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- o se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- o orice intervenții în zona protejată și de protecție a monumentului istoric (subzonele ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM) se vor aviza în condițiile legii, respectiv cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția județeană.
- o Pe o parcelă care provine din comasarea unor loturi istorice (deci având un front la

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STR. CALĂRAȘI, MIHAI VITEAZUL, CALUGĂRENI ȘI ȘTEFAN MIHĂILEANU - CONSTANȚA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



Proiect nr. 01/2015

strada rezultat - mărimea de 14 metri), cladirile noi vor exprima in fatade si in volumetrie limitele de parcelar anterioare, evitand masivitatea.

ARTICOLUL 12. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie, dupa caz;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a unitatilor exterioare de aer conditionat si a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice; se interzice dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile bransamente pentru utilități vor fi realizate ingropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluviala, sau la rigolele stradale, dupa caz.
- 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
 - Gospodărie comunală - Depozitarea controlată a deșeurilor: se vor respecta prevederile Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor , respectiv ale reglementarilor in vigoare la data documentatiei respective.
Colectarea deseurilor se va face in interiorul parcelei.
 - Conform prevederilor din avizele de utilitati respective pentru PUZ, la faza DTAC prin certificatele de urbanism se vor solicita si avizele DISTRIGAZ SUD REȚELE si ENEL DISTRIBUTIE.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații verzi amenajate pe pamant vegetal, cu rol decorativ și de protecție, de minim 15% din total suprafata teren (ST);
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor, va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor aplica prevederile RGU si cele locale 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.

Nota: Conform HCJC nr. 152/22.05.2013, „Investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la regulamentul general de urbanism HGR 525/1996 rep.
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului. „

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENII SI STR. MIHAIL LEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



**ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI
ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM**

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi simple, transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri măsurat de la cota trotuarului domeniu public existent și un soclu opac de 0,50 metri, partea superioară transparentă fiind realizată din materiale durabile, recomandabil dublata de gard viu; se interzic inoxul, fierul forjat cu arcade, împrejmuiri arcuite din beton.
- Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace și vor avea între 2 metri și maxim 2,50 metri de la terenul amenajat al curții.

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

**ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
($POT = mp_{Ac} / mp_{teren} * 100$)**

- subzona ZRCL3:

POT maxim = 42 % (54%*)

- subzona ZRCL2:

POT maxim = 42 % (54%*)

- subzona ZRL2bM:

POT maxim = 42 % (54%*)

(...%*) REPREZINTĂ VALOAREA POT MAXIM POSIBIL ÎN CAZUL EXISTENȚEI UNOR FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII SAU PENTRU ALTE FUNCȚIUNI DECAT LOCUIRE.

**ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
($CUT = mp_{Ad} / mp_{teren}$)**

- subzona ZRCL3:

CUT-1 maxim = 1,20 pentru POT maxim = 42 %

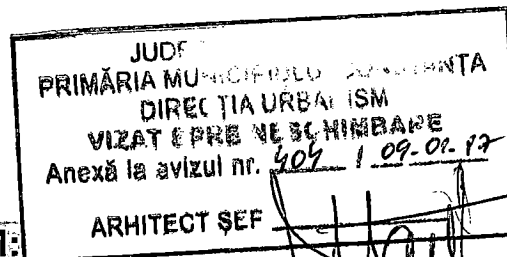
CUT-2 maxim = 1,62 pentru POT maxim = 54%*

- subzona ZRCL2:

CUT-1 maxim = 1,20 pentru POT maxim = 42 %

CUT-2 maxim = 1,62 pentru POT maxim = 54%*

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI ȘI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



Proiect nr. 01/2015

- subzona ZRL2bM:

CUT-1 maxim = 1,20 pentru POT maxim = 42%

CUT-2 maxim = 1,62 pentru POT maxim = 54%*

Creșterea CUT propusă la nivelul zonei studiate este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG.

[respectiv: (1,0 admis în cazul locuințelor fără funcțiuni complementare + 0,20 = 1,20) și (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62)].

NOTA:

- Nu se introduc în calculul P.O.T. zonele de subsol care depășesc conturul clădirii supraterane care se ia în calculul P.O.T., dacă nu se ridică deasupra cotei trotuarului de la stradă mai mult de 1,40 metri și dacă terasa peste acest subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, grădini, pergole).

- Definiere termeni ARIE sau SUPRAFATA CONSTRUITA, ARIE sau SUPRAFATA DESFASURATA, P.O.T., C.U.T.: În prezentul regulament local de urbanism, termenii arie sau suprafața construită (Ac), arie sau suprafața desfășurată (Ad) și indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., sunt cei definiți în legislația și reglementările în vigoare la data emiterii autorizației de construire.

Nota : În Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 cu modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2, se definesc: „Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele 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;

- procent de ocupare a terenului (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, scărilor 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. »

Coordonator P.U.Z.:

arh. Alinta Gabriela Isac



