



P. U. Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Pe zona delimitata de:

**ALEE ACCES LA NORD, STR. ELIBERARII
LA SUD, ALEE ACCES LA EST SI ALEE
ACCES SI STR. SPATARUL NICOAE
MILESCU LA VEST – LOCUINTE
COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE S+D+6E-7Ep,
MUN. CONSTANTA,**

PROIECT NR. 08/ 2015



FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT	PUZ - PE ZONA DELIMITATA DE ALEE ACCES LA NORD, STR. ELIBERARII LA SUD, ALEE ACCES LA EST, ALEE ACCES SI STR. SPATARUL NICOLAE MILESCU LA VEST – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+D+6E-7Ep, MUN. CONSTANTA
Amplasament	Jud. Constanta, mun. Constanta, str. Eliberarii nr. 47 bis (fost N. Milescu 47 bis)
Beneficiar	BUCUR COSTICA – NICOLAE SI BUCUR DORINA
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	S.C. ROW STUDIO S.R.L.
Sef proiect	Urbanist Cristescu Razvan
Urbanism	Urbanist Cristescu Razvan
Proiect	Nr. 08/2015
Data	septembrie 2016



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT.....	2
BORDEROU.....	3

VOLUMUL 1 - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	
1.2. Obiectul lucrarii	
1.3. Surse documentare	
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	6
2.1. Incadrarea in localitate	
2.2. Circulatia	
2.3. Ocuparea terenurilor	
2.4. Echiparea edilitara	
2.5. Probleme de mediu	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	7
3.1. Prevederi P.U.G.	
3.2. Valorificarea cadrului natural	
3.3. Zonificarea functionala/reglementari, bilant teritorial	
3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare	
3.5. Protectia mediului	
3.6. Obiective de utilitate publica	
4. CONCLUZII.....	10
<u>VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....</u>	11

B. PIESE DESENATE

1. Incadrarea in contextul orasului	scara 1/5000
2. Situatia existenta	scara 1/1000
3. Reglementari urbanistice	scara 1/1000
4. Echiparea edilitara	scara 1/1000
5. Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000



C. ANEXE

1. Certificat de urbanism nr. 4201/03.12.2015

2. Aviz de Oportunitate nr. 149975/26.10.2015, emis de Primaria Mun. Constanta



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT :	PUZ - PE ZONA DELIMITATA DE ALEE ACCES LA NORD, STR. ELIBERARII LA SUD, ALEE ACCES LA EST, ALEE ACCES SI STR. SPATARUL NICOLAE MILESCU LA VEST – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+D+6E-7EP, MUN. CONSTANTA
AMPLASAMENT :	Jud. Constanta, mun. Constanta, str. Eliberarii nr. 47 bis (fost N. Milescu 47 bis)
BENEFICIAR:	BUCUR COSTICA NICOLAE SI BUCUR DORINA
PROIECTANT:	S.C. ROW STUDIO S.R.L.
NR. PROIECT:	08/2015
DATA ELABORARII:	SEPTEMBRIE 2016

1.2. OBIECTUL PUZ

- Valorificarea terenurilor proprietate a persoanelor fizice ce au initiat PUZ, prin completarea fondului construit existent;
- zona propusa studiului este delimitata de: Alei de acces, strada Eliberarii nr. 47 bis (fost N. Milescu 47 bis) si str. Spatarul Nicolae Milescu;
- pastrarea amprizelor aleilor carosabile;
- completarea functiunilor aprobate;
- stabilirea amplasarii noilor constructii fata de aliniament;
- retrageri obligatorii fata de limitele posterioare si laterale;
- stabilirea valorilor indicatorilor urbanistici;
- stabilirea regimului de inaltime minim si maxim, prin corelare cu noile cerinte functionale;
- corelarea cu prevederile P.U.G. mun. Constanta aprobat anterior prin H.C.L.M. nr. 81/2013

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaboarate anterior PUZ:
 - PUG mun. Constanta aprobat cu HCLM nr. 653.25.11.1999
 - Regulamentul local de urbanism mun. Constanta aprobat cu HCLM nr 81/26.03.2013;
 - Studiu general de circulatie la nivelul municipiului Constanta si la nivelul teritoriului de influenta (periurban).



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

- ***Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii***

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii.

- ***Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, deservirea institutiilor de interes general etc.***

Zona studiata este pozitionata in zona de vest a orasului si este accesibila de pe strazile existente ce o delimiteaza si dispune de toate utilitatile edilitare necesare.

- La adresa din strada Eliberarii nr. 47 bis (fost N. Milescu 47 bis) se afla terenul care a generat elaborarea planul urbanistic zonal. Pe terenul studiat exista constructii C1 - cu functiunea de depozit Sc = 134 mp, C2 – cu functiunea de magazine Sc=16, C3 – cu functiunea de grup sanitar Sc = 14 mp si C4 - cu functiunea de depozit Sc = 188 mp.

Starea actuala a constructiilor existente in zona studiata este mediocra.

Documentatiile supuse procedurilor de autorizare faza PUZ, iar ulterior - fazei DTAC, care vor avea ca subiect imobilul studiat, se vor realiza prin respectarea legii 422/2001, 378/2001, 462/2003, 182/2000, OG 43/2000, cat si prin avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta nr. 328/Z/26.02.2016.

2.2. CIRCULATIA

Zona studiata este deservita de circulatie rutiera pe strazile ce o delimiteaza: la nord de alee acces, la sud strada Eliberarii, la est alee accees, iar la vest alee acces si str. Spatarul Nicolae Milescu.

Zona este deservita de trasee de transport in comun autobuz linia 51.

2.3. OCUPAREA TERENURILOR

- ***Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:***

- Terenul ce a generat elaborarea PUZ situat la nr. 47 bis pe strada Eliberarii fost Nicolae Milescu este ocupat de cladiri cu finctiunea de C1 – Depozit, C2 Magazie, C3 Depozit si C4 Depozit;

- Frontul de nord alee acces este ocupat cu functiuni precum – garaje si anexe;

- Frontul de sud – la strada Eliberarii este ocupat cu functiuni precum – locuinte de serviciu cu birouri, spalatorii auto, mini market;

- Frontul de est - alee acces se gasesc garaje auto si terenuri libere de constructii;

- Frontul de vest – alee acces si str. Spatarul Nocolae Milescu este ocupat de - locuinte individuale, anexe si terenuri libere de constructii;

Suprafata totala a terenului delimitat de strazile: Eliberarii, alee acces nord, alee acces est si alee accees vest, ce a fost studiat prin PUZ este de **17561 mp**.

Gradul de ocupare al zonei studiate - POT aprobat ZRA 3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE:

- POT aprobat = 50%;



Aspecte calitative ale fondului construit:

Pe latura Nordica alee acces - cladiri in stare proasta;

Pe latura sudica la strada Eliberarii – cladiri in stare medie;

Pe latura estica alee acces – cladiri in stare medie;

Pe latura vestica alee acces si str. Spatarul Nicolae Milescu – cladiri in stare medie;

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:**

Zona este alcatuita din functiuni precum - locuinte, locuinte de serviciu, spalatorii auto si minimarket.

- **Asigurarea cu spatii verzi:**

Spatiile verzi sunt asigurate in interiorul parcelelor.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine

In zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa periclitizeze stabilitatea constructiilor.

2.4. ECHIPAREA EDILITARA

2.4.1. Lucrari existente

Alimentarea cu apa: in zona exista retele de alimentare cu apa.

Canalizarea menajera existenta: in zona studiata exista retea de canalizare menajera.

Rețelele de transport si distributie energie electrica: zona studiata este deservita de retele electrice.

Telefonie, alte instalatii – rețelele de telefonie se vor dezvolta la faza de autorizare a constructiilor.

2.5. PROBLEME DE MEDIU

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe, sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI P.U.G. conform HCLM nr. 653/25.11.1999 privind aprobare PUG, a regulamentului local de urbanism aferent, HCLM nr. 81/26/03.2013 privind prelungirea valabilitatii Planului Urbanistic General al municipiului Constanta.

Conform prevederilor P.U.G. aprobate zona studiata se afla in zona de reglementare **ZRA 3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE** - unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren.



Conform Avizului de Oportunitate nr. 149975/26.10.2015, emis de Primaria municipiului Constanta zona propusa studiului este delimitata de strazile: alee acces la nord, la sud str. Eliberarii, la est alee acces si la vest alee acces.

Avand in vedere prevederile P.U.G. prin care arealul studiat poate fi propus ca zona de extindere a zonelor centrale, mentinandu-si totodata diversitatea functionala, cat si conform recomandarilor si propunerilor structurii specializate conduse de catre Arhitectul sef impreuna cu recomandarile Comisiei Municipale de amenajare a Teritoriului si Urbanismului prin Avizul de Oportunitate – s-au identificat noi tendinte de dezvoltare urbanistica si economica a municipiului, solicitandu-se elaborarea unei documentatii de urbanism faza PUZ.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este constituit dintr-o zona antropica, sistematizata.

In zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiilor.

3.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA / REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Zona propusa studiului este o zona mixta alcatuita din: locuinte, locuinte de serviciu, birouri, spalatorii auto, mini market. Prin propunerea acestui proiect s-au pastrat functiunile existente fiind completate cu functiuni compatibile, capabile sa dezvolte zona, in acord cu caracteristicile terenurilor si pozitionarea fata de principalele cai de comunicatie.

Vis a vis de latura de sud a terenului studiat – str. Eliberarii exista blocuri de locuinte colective, care sunt lipsite de functiuni complementare locuirii, astfel propunerea de fata prin edificarea unui bloc de locuinte cu functiuni complementare la parter (supermarket – ex. Billa/ Mega Image/ Penny Market; locuri de joaca interioare pt. copii - ex. Loftrek; institutii financiar bancare; functiuni profesii liberale – birouri avocatura, birouri de arhitectura, cabinete medicale) este benefica pentru diversificarea cat si echilibrarea zonei limitrofe arealului studiat.

ZRM – ZONA MIXTA - Functiuni ->Locuire, Servicii, Comert si Loisir;

ZRX – Functiuni - Locuire colectiva cu functiuni complementare la parter precum spatii comerciale, locuri de joaca interioare pentru copii, institutii financiar bancare, functiuni profesii liberale – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale;

Parcarile necesare functiunilor vor fi prevazute la subsol/ demisol cat si la nivelul solului in interiorul limitei de proprietate.

Se va urmari reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii prin realizarea de

- spatii verzi in zonele neamenajate;
- plantare de arbori in zonele situate in lungul circulatiilor carosabile;
- Instalatiile de climatizare vor utiliza freon ecologic;

Gestionarea colectarii si evacuarii deseurilor si resturilor de orice natura se va face strict in conformitate cu legislatia in vigoare.

Sistematizarea verticala va corela relatia cota teren natural – cota accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice catre retelele existente pe strazi.



3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona beneficiaza in prezent de principalele dotari tehnico-edilitare: apa, canalizare, gaze naturale, retea electrica.

3.4.1 ALIMENTAREA CU APA

Necesarul de apa pentru obiectivul analizat se realizeaza din retelele existente in zona.

3.4.2 CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivele de pe amplasamentul studiat se realizeaza prin reseaua de canalizare existenta in zona.

Apele de ploaie de pe intreaga suprafata a zonei studiate in PUZ se preiau in canalizarea pluviala existent in zona.

3.4.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica a noilor obiective se realizeaza prin bransarea la retelele existente din zona.

In vederea asigurarii necesarului de energie electrica se vor moderniza posturile de transformare existente in zona apropiata de cea studiate.

3.4.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona ce face obiectul PUZ exista retele de gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va studia la faza de autorizare a constructiilor.

Solutia tehnica va fi aleasa tinandu-se seama de situatia existenta, de cerintele beneficiarului si de conditiile impuse de Engie Romania.

3.4.5 TELECOMUNICATII

Obiectivul ce a generat elaborarea PUZ se va racorda la retelele de telecomunicatii existente.

Realizarea legaturilor telefonice, cablu, date si TV se vor executa in canalizatie ingropata.

Conform PUG – mun. Constanta: se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

3.4.6 ALIMENTARE CU CALDURA

Incalzirea spatiilor interioare se va face in principal cu radiatoare racordate la centrala proprie de incalzire.

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Zona in care se incadreaza terenul studiat este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in pericol protectia mediului.

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivele de pe amplasamentul studiat se va realiza prin reseaua de canalizare existenta.



Depozitarea controlata a deseurilor

Toate obiective noi vor avea in incinta spatii amenajate cu europubele pentru depozitarea deseurilor menajere, pana la ridicarea lor periodica de catre societatile specializate.

3.6.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata, in suprafata de 19412 mp, s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietati:

- suprafata de 19412 mp apartine proprietatii private a persoanelor fizice si juridice, iar circulatiile carosabile cat si aleile de acces apartin domeniului public;

4.CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ elaborat de URBANPROIECT – Bucuresti si avizat de M.L.P.A.T cu nr. 176 /N/ 16 august 2000; de asemenea s-au respectat prevederile din Codul Civil, RLU- mun. Constanta, HG 525/96, OMS 119/2014 si legislatia in vigoare.

S-au detaliat prevederile cuprinse in PUG – municipiul Constanta pentru aceasta zona si functiunile existente s-au completat astfel: s-au prevazut functiuni noi pe terenul studiat cu deschidere la str. Eliberarii, avand in vedere potentialul amplasamentului;

Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

o **Prioritati de interventie**

Necesitatea aparitiei unor noi functiuni care sa deserveasca in mod echilibrat atat zona studiata cat si zonele limitrofe care sunt lipsite de functiuni complementare locuirii, crearea de plantatii de aliniament stradal pe trotuare, reabilitarea imbracamintilor trotuarelor, rezolvarea parcarilor in interiorul parcelelor.

o **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Prin propunerile avansate zona se va integra ca functiuni in cadrul municipiului, valorificand totodata potentialul de dezvoltare al zonei.

Intocmit

Urb. Cristescu Razvan



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT PUZ**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) al PUZ este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, de amplasare, de realizare si de conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pentru intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

1.2 Baza legala a elaborarii PUZ

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal elaborat de URBANPROIECT – Bucuresti si avizat de M.L.P.A.T prin Ordinul nr.176 /N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 actualizata si completata;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in Regulamentul local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Avizul de Oportunitate nr. 149975/26.10.2015, emis de Primaria Municipiului Constanta;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, cat si legislatia in vigoare;

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplica pe zona propusa studiului, delimitata de strazile: Alee acces nord, str. Eliberarii, alee acces est si alee acces vest.

PUZ si RLU - regulamentul local de urbanism, aprobate, constituie actul de autoritate al administratiei publice locale.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pentru intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.



2. UTILIZAREA TERENURILOR

Zone de reglementare functionala propuse:

ZRM – ZONA MIXTA - Functiuni - Locuire, Servicii, Comert si Loisir;

ZRX – Locuinte colective cu functiuni complementare la subsol/ demisol spatii parcare/garare, iar la parter spatii comerciale, locuri de joaca interioare pentru copii, institutii financiar bancare, functiuni profesii liberale – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale;

BILANT DE SUPRAFETE											
APROBAT conf. PUG Mun. Constanta:					PROPOUS:						
ZONE FUNCTIONALE	Supraf. mp.	POT	CUT	Regim max de inaltime	ZONE FUNCTIONALE	Supraf. mp.	POT	CUT	Regim max de inaltime		
ZRA3	Unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si activitati de constructii, activitati pentru servicii responsabile, activitati de servicii de inginerie consultanta, activitati suportate neces de teren	13611	50%	10mc/mp	P+2E+M	ZRA3	-	-	-	-	
ZRM	ZONA MIXTA - locuinte colective cu regim de inaltime P+3E-4Ep, servicii si comert	-	-	-	-	ZRM	ZONA MIXTA - locuinte colective cu regim de inaltime P+3E-4Ep, servicii si comert	12628	60 %	12mc/mp	RMH = P+3E-4Ep H max = 15 metri
ZRX	LOCUINTE COLECTIVE S/D+6E-7Ep SI FUNCTII COMPLEMENTARE - Servicii si Comert la Parter	-	-	-	-	ZRX	LOCUINTE COLECTIVE S/D+6E-7Ep SI FUNCTII COMPLEMENTARE - Servicii si Comert la Parter	983	60 %	12mc/mp	S/D+6E-7Ep H max = 27 metri
MOBIL FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE	Proiectul situat la numarul 49C nu detine autorizatie de construire conform proces verbal de constatare si sanctionare nr. 1319/09 din data 21.10.2010 - Regim de inaltime P+2E+M	383	-	-	P+2E+M	MOBIL FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE	Proiectul situat la numarul 49C nu detine autorizatie de construire conform proces verbal de constatare si sanctionare nr. 1319/09 din data 21.10.2010 - Regim de inaltime P+2E+M	383	-	-	-
Carosabil		4314				Carosabil		4271			
Pietonal		1104				Pietonal		1147			
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT		19412						19412			

Propunere imobil locuinte colective:

- Subsola/ Demisola se vor realiza spatii tehnice cat si parcajele necesare;
- Parter spatii comerciale, locuri de joaca interioare pentru copii, institutii financiar bancare, functiuni profesii liberale – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale;
- locuinte colective de la Etajul 1 pana la Etajul 6, inclusiv Etajul 7 partial;

Art. 1 Utilizari permise:

ZRM - Functiuni de Locuire, Servicii, Comert si Loisir;

ZRX - Functiuni - Locuire colectiva cu functiuni complementare la parter precum spatii comerciale, locuri de joaca interioare pentru copii, institutii financiar bancare, functiuni profesii liberale – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale;

***Functiunile admise de la Art. 1** se vor realiza numai cu respectarea urmatoarelor conditii:

- sa nu produca factori de poluare;
- sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea autovehiculelor aferente acestei functiuni in incinta parcelor – conform normelor in vigoare;
- activitatile ce se vor desfasura pe terenul studiat vor respecta normele sanitare si de protectie la incendiu si nu vor constitui disconfort pentru vecinatati.



Art. 2 Functiuni interzise pentru zonele de reglementare cuprinse in zona de studiu:

- Sunt interzise constructiile de alta natura decat cele mentionate la **Art.1**;
- Sunt interzise constructiile de orice tip ce pot constitui sursa de disconfort, sau poluare pentru vecinatati, sau care pot constitui un pericol pentru siguranta si securitatea utilizatorilor;

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR, REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale pentru zonele de reglementare cuprinse in zona de studiu:

Se vor respecta prevederile Normelor de igiena si a Normativelor privind modul de viata al populatiei: Ord.119/2014.

Art.3.2. Amplasarea fata de aliniament:

ZRM - alinierea fatadelor cladirilor se va putea realiza la cel putin 3.00 metri fata de aliniamentul stradal - nu se admit console de la alinierea fatadelor fata de aliniament;

ZRX - alinierea fatadelor cladirilor se va putea realiza la cel putin 3.00 metri fata de aliniamentul stradal de la str. Eliberarii - nu se admit console de la alinierea fatadelor fata de aliniament;

Art.3.3 Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

ZRM - constructiile se vor realiza fata de limitele laterale ale terenului la cel putin 2.00 metri, iar distanta constructiilor fata de limita posterioara a parcelei va fi de 5.00 metri;

ZRX - retragerile minime ale noilor constructii fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3.50 metri, iar distanta fata de limita posterioara parcelei este de 3.00 metri;

Art.3.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela:

ZRM - distantele minime dintre constructiile unele fata de altele pe aceeaasi parcela vor fi de minim jumătate din înălțimea construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri, de asemenea se vor asigura obligatoriu condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Codul Civil, etc.);

ZRX - distantele minime dintre constructiile unele fata de altele pe aceeaasi parcela vor fi de minim jumătate din înălțimea construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri, de asemenea se vor asigura obligatoriu condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Codul Civil, etc.);



4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.4.1. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Este interzisă realizarea de rampe de acces pe domeniul public și depășirea limitei loturilor spre stradă cu planul înclinat al acestora.
- Sunt interzise modificări ale cotelor de înălțime ale trotuarelor ceea ce ar duce la întreruperea continuității trotuarelor.

Art.4.2. Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuarele existente. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Este interzisă realizarea de trepte de acces sau platforme pe domeniul public.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie și internet. Racordarea burletelor la canalizarea pluvială se va realiza îngropat, pe sub trotuare, pentru evitarea producerii ghetii. Toate bransamentele vor fi realizate îngropat. De asemenea se vor respecta prevederile art. 29 din RGU.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII, AMPLASAREA ȘI CONFIGURAREA CONSTRUCȚIILOR

Art. 6.1. Caracteristici ale parcelelor

În urma recomandărilor arhitectului șef al Mun. Constanța, în ceea ce privește forma parcelelor cu forme neregulate cât și a celor cu forme regulate aflate în zona de studiu a planului urbanistic zonal se recomandă următoarele:

- Pentru parcele cu forme neregulate se vor putea autoriza construcții numai în urma elaborării și aprobării unor documentații de tip PUZ;
- Pe parcelele cu formă regulată se vor putea autoriza construcții numai în urma elaborării și aprobării de documentații tip PUD;

Regimul de construire este permis doar în regim izolat cu respectarea prezentului regulament.

Suprafețele minime de teren edificabile sunt de 150 mp - numai dacă frontul stradal are deschiderea de minim 12.00 metri, iar adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art. 6.2. Înălțimea construcțiilor:

- **ZRM:** Înălțimea maximă - P+3E+4Ep, H. maxim=15 metri;
- **ZRX:** Înălțimea maximă - S/D+P+6E-7Ep, H. maxim=27 metri;

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor conf. Ord. nr 119/2014 pentru aprobarea



"Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii cladirilor din vecinatate sub aspectul insoririi acestora.

Art.6.3. Aspectul exterior al constructiilor pentru zonele de reglementare cuprinse in zona de studiu

a) autorizarea executarii constructiilor care prin conformare volumetrica si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa;

b) fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;

c) calcanele vizibile din circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ;

e) arhitectura exterioara a cladirilor se va realiza unitar pe ansamblul studiat, ca volumetrie, finisaje, inaltime la cornisa;

f) se va admite in zona studiata executarea de cladiri cu acoperis de tip terasa cat si sarpana. Materialele vor fi de buna calitate.

g) Lucrarile tehnice (retele, conducte de bransament, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.

Art.6.4. Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului:

Pentru zona ZRM:

Regim de inaltime = P+3E+4Ep

H maxim = 15.00 metri

POT max= 60%;

CUT max = 12mc/mp teren ⇔ CUT aprobat conf PUG 10mp/ mp teren X 20% posibil prin documentatia PUZ (CUT se poate modifica o singura data cu maxim 20% fata de CUT aprobat conf Legii 350);

Pentru ZRX – obiectiv ce a generat PUZ – Eliberarii 47 bis:

Regim de inaltime - Subsol/ Demisol + Parter + 6E-7Ep

H maxim = 27.00 metri

POT max= 60%

CUT max = 12mc/mp teren ⇔ CUT aprobat conf PUG 10mp/ mp teren X 20% posibil prin documentatia PUZ (CUT se poate modifica o singura data cu maxim 20% fata de CUT aprobat conf Legii 350);

****Acest plan urbanistic zonal nu are ca obiect intrarea in legalitate a imobilelor fara autorizatie aflate in zona de studiu.***

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.7.1. Parcaje

Necesarul locurilor de parcare si garaje aferente fiecarei constructii vor fi amenajate in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje se va dimensiona astfel:



- conform Normativului P132-93 referitor la proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane;
- conform prevederilor CU nr. 4201/03.12.2015:
 - 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata maxima de 100 mp;
 - 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa intre 150 - 200 mp;
 - 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata mai mare de 200 mp.

Art. 7.2. Spatii verzi

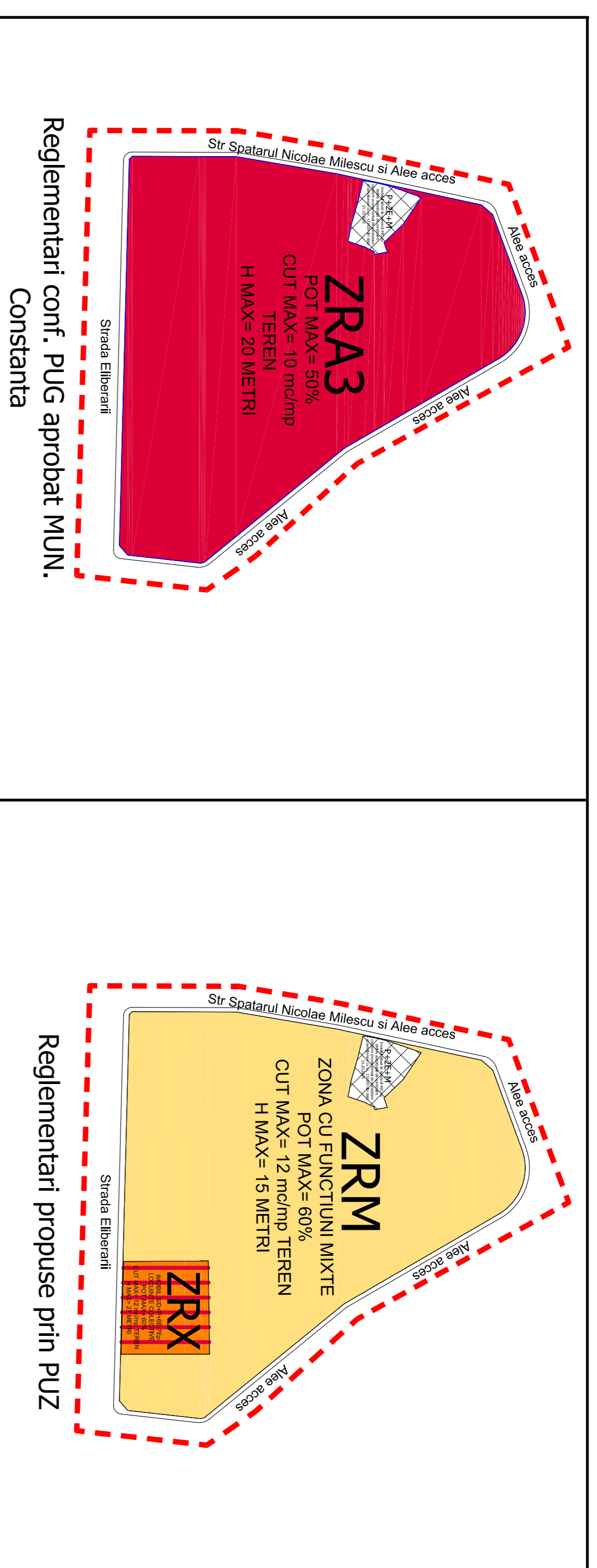
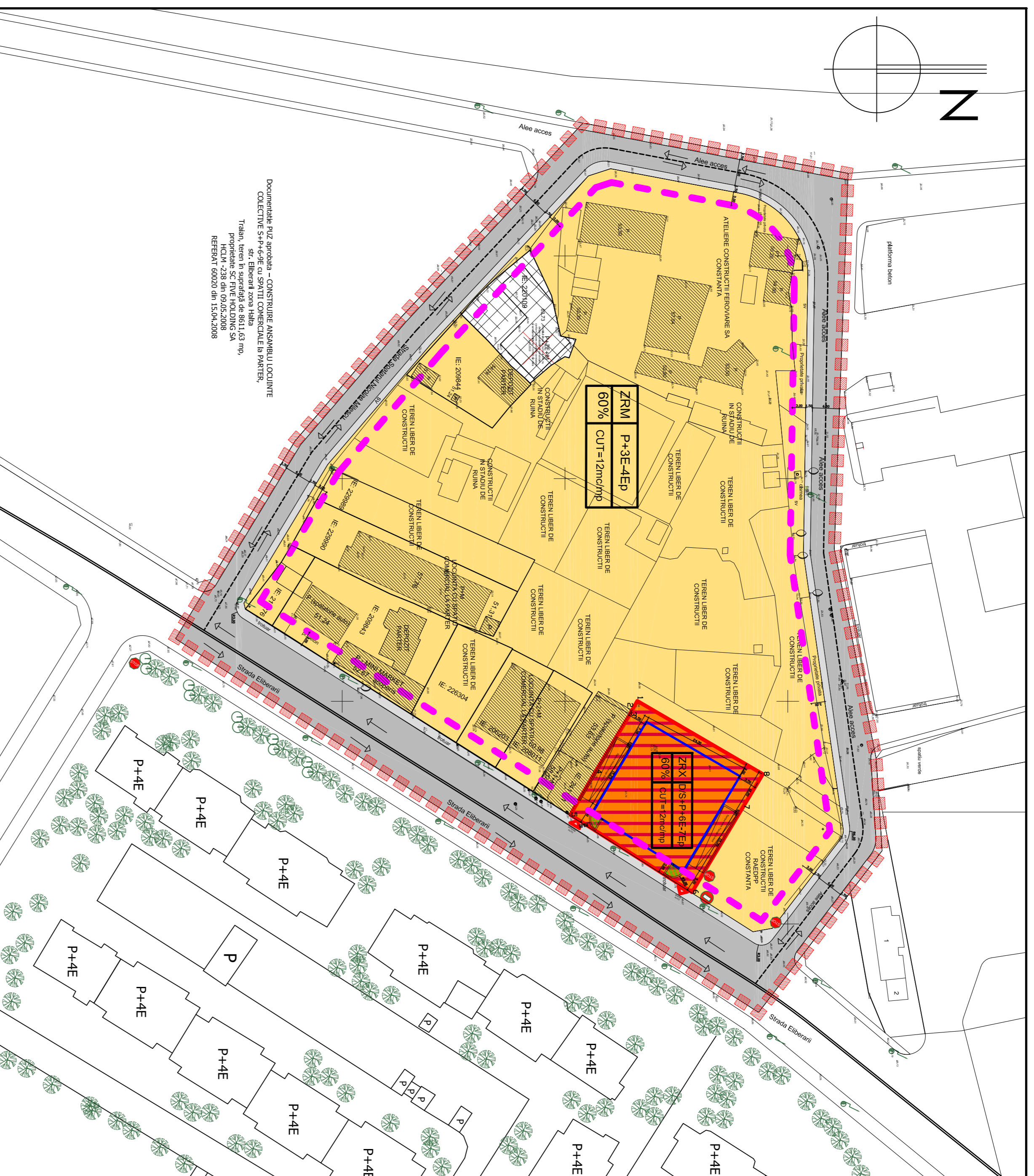
Conform anexei Avizului de oportunitate cu numarul **149975/26.10.2015** cat si a HCJC nr. 1157/17.04.2015 – procentul spatiilor verzi pentru locuinte colective - 30% din suprafata lotului/ zonei de reglementare.

Art. 7.3. Imprejmuiri

- spre domeniul public pe limita de proprietate se admit imprejmuiri transparente sau imprejmuiri de tip gard viu cu inaltimea maxima de 1.80 metri;
- spre proprietatile vecine imprejmuirile pot fi opace cu inaltimea maxima de 2.20 metri.

Intocmit ,

Urb. Cristescu Razvan



LEGENDA

Limita zona de studiu S = 19412 MP
Teren ce a generat P.U.Z. S = 983 mp

ZRX Locuinte colective propuse S/D+6E-7EP si functiuni complementare, Servicii si Comert

ZRM Locuinte colective P+3E+4EP, functiuni comert si servicii

ZRA3 Constructii existente

ZRM Imobil fara autorizatie

ZRM Circulatie pietonala

ZRM Circulatie carosabila

ZRM Spatii verzi

ZRM Limita edificabil

ZRM Aliniament stradal al cladirilor

INDICATORI APROBATI - PUG MUN. CONSTANTA - ZONA REGLEMENTARE -> ZRA3

POT MAX APROBAT ZRA3 = 50%
CUT MAX = 10 mc/mp TEREN

INDICATORI PROPUZI PRIN PUZ

ZONA DE REGLEMENTARE -> ZRM SI ZRX

POT MAX = 60%
CUT MAX = APROBAT 10 MC/ MP TEREN x 20% = 12 MC/ MP TEREN

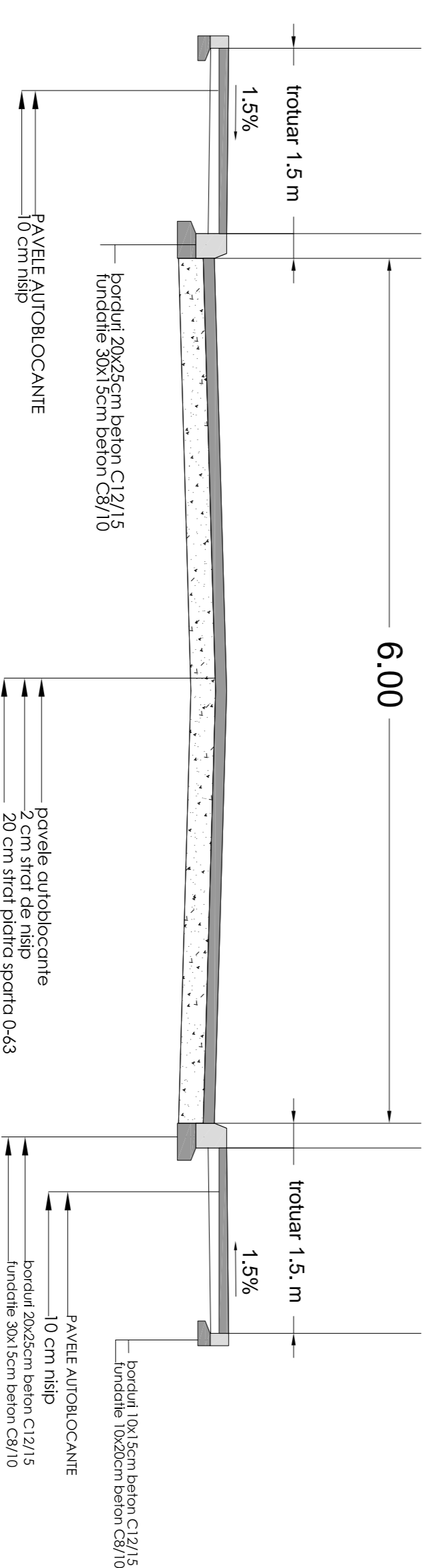
REZULTA CUT ZONA REGLEMENTARE ZRX -> TEREN CE A GENERAT PUZ SI ZONA REGLEMENTARE ZRM

POT = 60% SI CUT = 12 MC/ MP TEREN

INALTIMEA DE NIVEL DE REFERINTA SE VA CONSIDERA 3.00 METRI

METODA DE CALCUL CUT CU O CRESTERE DE MAXIM 20% FATA DE INDICATORII URBANISTICI APROBATI CONFORM PUG MUN. CONSTANTA

PROFIL TRANSVERSAL PROPUZ



Parcelile se vor asigura exclusiv in suprafata limitii de proprietate si se vor calcula - conform HGR nr.525 din 27.06.1996, HCLM 43 in 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in mun. Constanta, cat si normativ pentru proiectarea parcajilor de autoturisme in localitatile urbane - Indicativ P132/93

Semne de circulatie

STOP Oprea Obligatorie

Accesul interzis

Marcaje

Sensuri de circulatie

Linie dubla continua

Linie simpla discontinua

Conform OMS nr.119/2014 -> pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatelor, art.3: Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure inotrirea acestora pe o durata de minimum o ora si jumătate la solstiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

PROIECTANT	SCOPUL PROIECTULUI	INDICATORII	DATA
SCOPUL PROIECTULUI	PROIECTAREA SI CONSTRUCIA	INDICATORII	DATA
PROIECTANT	PROIECTAREA SI CONSTRUCIA	INDICATORII	DATA
PROIECTANT	PROIECTAREA SI CONSTRUCIA	INDICATORII	DATA

BILANT DE SUPRAFETE				APROBAT conf. PUG Mun. Constanta:				PROPUS:			
ZONE FUNCTIONALE	Supraf. mp.	POT	CUT	Regim max de inaltime	ZONE FUNCTIONALE	Supraf. mp.	POT	CUT	Regim max de inaltime		
ZRA3 Locuinte colective propuse S/D+6E-7EP si functiuni complementare, Servicii si Comert	13611	50%	10mc/mp	P+2E+M	ZRA3	-	-	-	-		
ZRM ZONA MIXTA - locuinte colective cu regim de inaltime P+3E-4EP, servicii si comert	-	-	-	-	ZRM	12628	60 %	12mc/mp	RMH = P+3E-4EP H max = 15 metri		
ZRX LOCUINTE COLECTIVE S/D+6E-7EP SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Servicii si Comert la Parter	383	-	-	P+2E+M	ZRX	983	60 %	12mc/mp	S/D+6E-7EP H max = 27 metri		
Carosabili	4314	-	-	Carosabili	4271	-	-	-	Carosabili		
Pietonali	1104	-	-	Pietonali	1147	-	-	-	Pietonali		
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	19412				19412						

*PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

*CUT-UL PROPUZ ESTE MAI MIC SAU EGAL DECAT CUT APROBAT PLUS 20%.

*CUT-UL PROPUZ ESTE MAI MIC SAU EGAL DECAT 12MC/ MP TEREN PENTRU ZONA STUDIATA.

*PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ESTE INTOCMITA CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGISLATIEI DIN DOMENIU SI A AVIZELOR OBTINUTE IN ACEST SCOP.