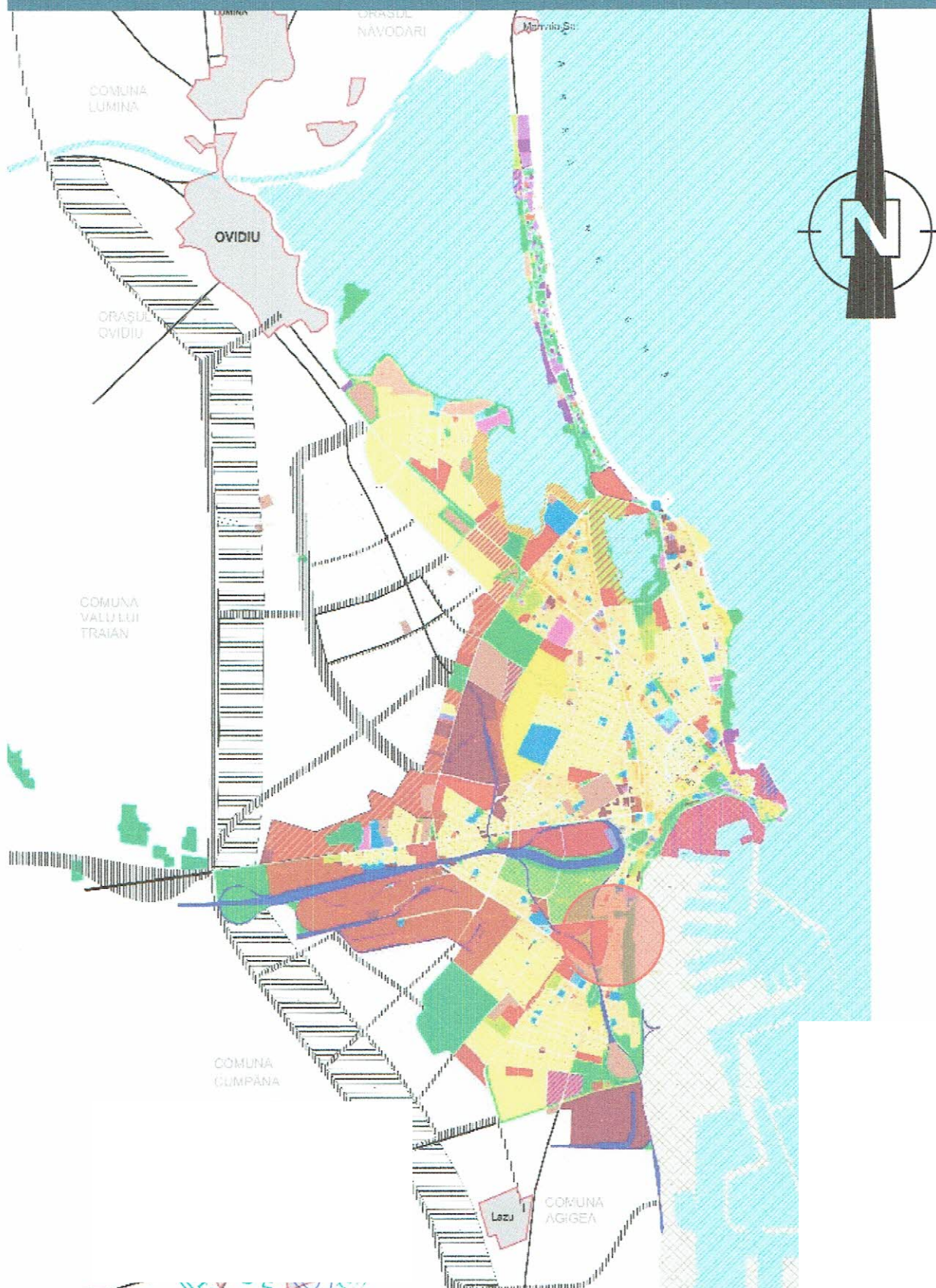
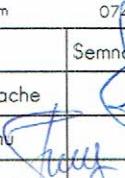
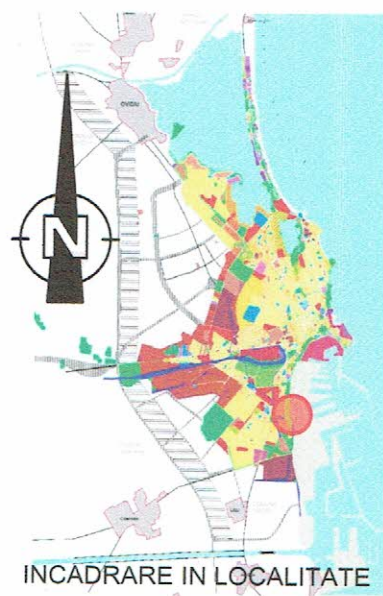
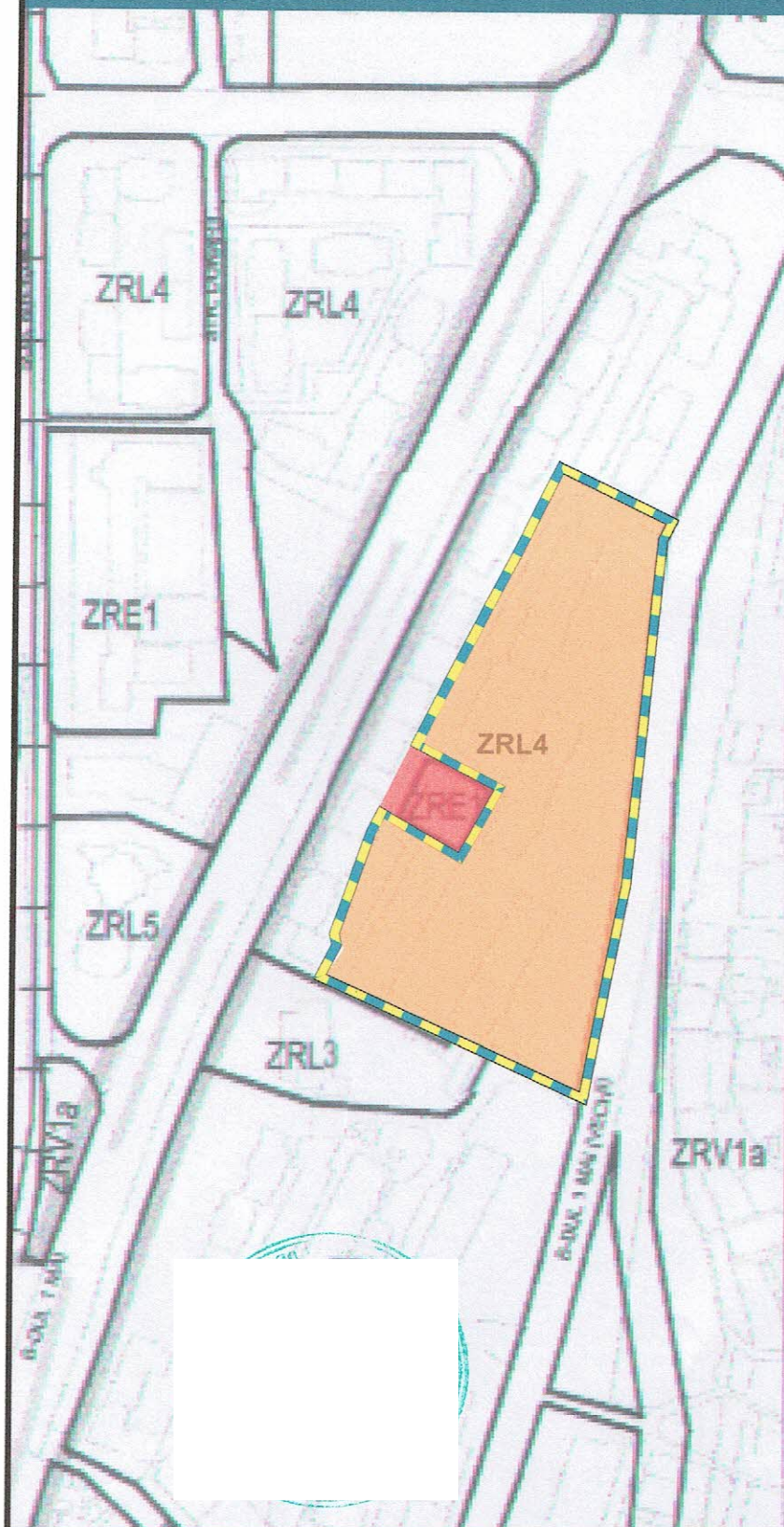


**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITATA DE B_DUL 1 MAI VECHI
SI ALEEA TIMONEI , CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 91960/07.08.2017**



 S.C. ED COM 96 SRL EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30 CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A, cladirea PROIECT S.A. tel. 0241555005/278 office.edcom@gmail.com 0740.356.368				Proiectului	P.U.Z. -ZONA DELIMITATA DE B_DUL 1 MAI(vechi) SI ALEEA TIMONEI	Pr. nr.	10/2015
				Adresa	CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI),nr. 86	Faza	P.U.Z.
				Initiator:	S.C. "ARIES SIPPING AGENCY S.R.L.	Pl. nr.	U 01
				Titlul plansei	INCADRARE IN TERITORIU		
Coordonator urbanism	Nume	Semnatura	Scara				
Proiectat	Arh. Al. Costandache		Data				
Desenat	Ing. E.Ungureanu		06/2018				

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITATA DE B_DUL 1 MAI VECHI
SI ALEEA TIMONEI , CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 91960/07.08.2017**



— LIMITA ZONA STUDIATA

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR
COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN
ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- UTILIZARI ADMISE
- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
- Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 1.5

ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE
DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI
COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE



S.C. ED COM '96 SRL

EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30
CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A,
cladirea PROIECT S.A. tel. 0241555005/278
office.edcom@gmail.com 0740.356.368

Proiectului P.U.Z. -ZONA DELIMITATA DE
B_DUL 1 MAI(vechi) SI ALEEA TIMONEI
Adresa CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI),nr. 86

Initiator: S.C. "ARIES SIPPING AGENCY S.R.L.

Titlul plansei

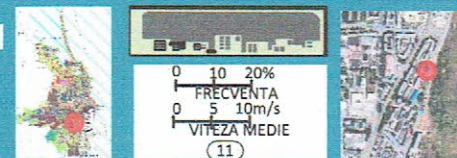
INCADRARE IN PUG-CONSTANTA

Nume	Semnatura	Scara
Coordonator urbanism	Arh. Al. Costandache	
Proiectat	C.Arh. R.Ungureanu	Data
Desenat	Ing. E.Ungureanu	09/2018

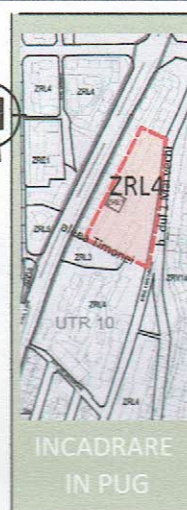
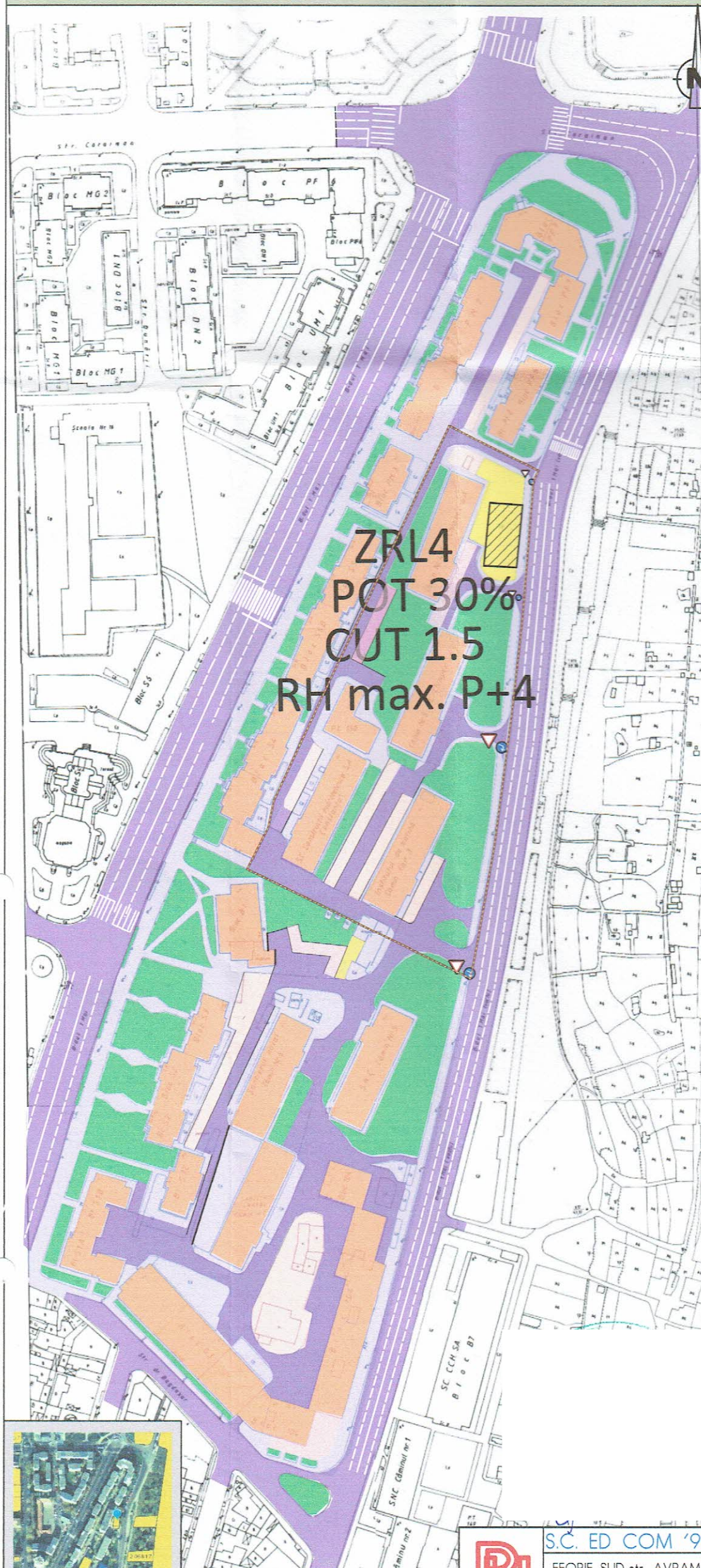
Pr. nr.
10/2015

Faza
P.U.Z.

Pl. nr.



PLAN SITUATIA EXISTENTA



Limita zona cuprinsa in studiu
SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII(P+3-4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
(POT = MP AC/MC TEREN : 100)
POT MAX. = 30% (POT APROBAT +20% CF. LEGII NR. 350 ART. 32
TERASELE ACOPERITE ACOPERITE SI DESCOPERITE AMENAJATE IN SPATIILE DE ODIHNA SI JOC, GARAJELE SI ALTE SPATII ANEXE NU SE IAU IN CONSIDERARE LA CALCULUL AC DACA NU DEPASESC 10% DIN SUPRAFATA TERENULUI AFERENT.
COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
(CUT= MP ACD/MP TEREN)
CUT MAX.=1.8 (CUT APROBAT +20% CF LEGII 350 ART. 32
SUPRAFETELE ALOCATE UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE DIN SUBSOLUL DEMISOL SAU MANSARDA CLADIRII SE IAU IN CALCULUL ACD.

LIMITE

- Llimita zona studiata
- Limita amplasament ce a generat PUZ
- Limita zonei de reglementare existente PUG

ZONA DE REGLEMENTARE EXISTENTA

ZRL4 POT =30%
CUT=1.5
RH MAX P+4

FUNCTIUNI

- Locuinte colective
- Spatiu verde amenajat in ansamblul de locuinte colective
- Terenuri libere curti/constru
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Parcaje la sol
- Accese in cladiri

BILANT TERITORIAL-SITUATIA EXISTENTA

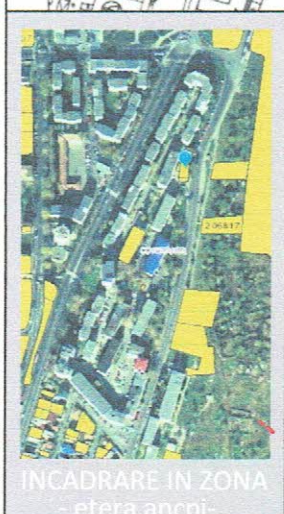
CATEGORII	SUPRAFATA/MP	%
CONSTRUCTII	15 600	24.90
CIRCULATII carosabile	9 900	15.80
CIRCULATII pietonale	19 100	30,00
PARCAJE	3 900	6,20
S . SPATII VERZI	13 200	21,10
TERENURI LIBERE /constructii	900	1,44
TOTAL	62600	100,00

COEFICIENTI URBANISTICI

			SITUATIA EXISTENTA		CONFORM PUG - ZRL4	
RH, MAXIM			P+4		P+4	
SUPRAFATA (mp)	S.C.(mp)	S.D.(mp)	POT	CUT	POT	CUT
62600	15600	74900	24,90%	1.2	30%	1.50

"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. S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY" S.R.L., adresa: b_dul 1 Mai(vechi), nr. 86
CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru
CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

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



S.C. ED COM '96 SRL

EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30
CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A,
cladirea PROIECT S.A. tel. 0241555005/278
office.edcom@gmail.com 0740.356.368

Nume	S	Scara
Coordonator urbanism	Arh. Al. Costandache	1:2000
Proiectat	C.Arh. R.Ungureanu	Data
Desenat	Ing. E.Ungureanu	09/2018

Proiectului P.U.Z. -ZONA DELIMITATA DE
B_DUL 1 MAI(vechi) SI ALEEA TIMONEI
Adresa CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI),nr. 86
Initiator: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L."

Titlul plansei
**PLAN INCADRARE IN ZONA
SITUATIA EXISTENTA**

Pr. nr.
10/2015
Faza
P.U.Z.
Pl. nr.
U02

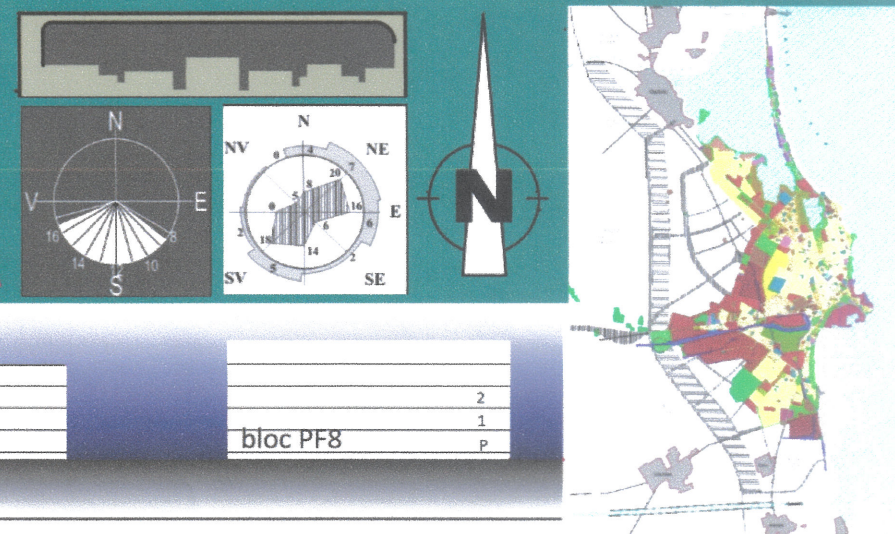


PLAN URBANISTIC ZONAL

zona delimitata de b_dul 1 Mai vechi si aleea Timonei

conform aviz de oportunitate nr. 91960/07.08.2017

PLAN SITUATIA EXISTENTA



"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. S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY" S.R.L., adresa: b_dul 1 Mai (vechi), nr. 86

CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru

CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

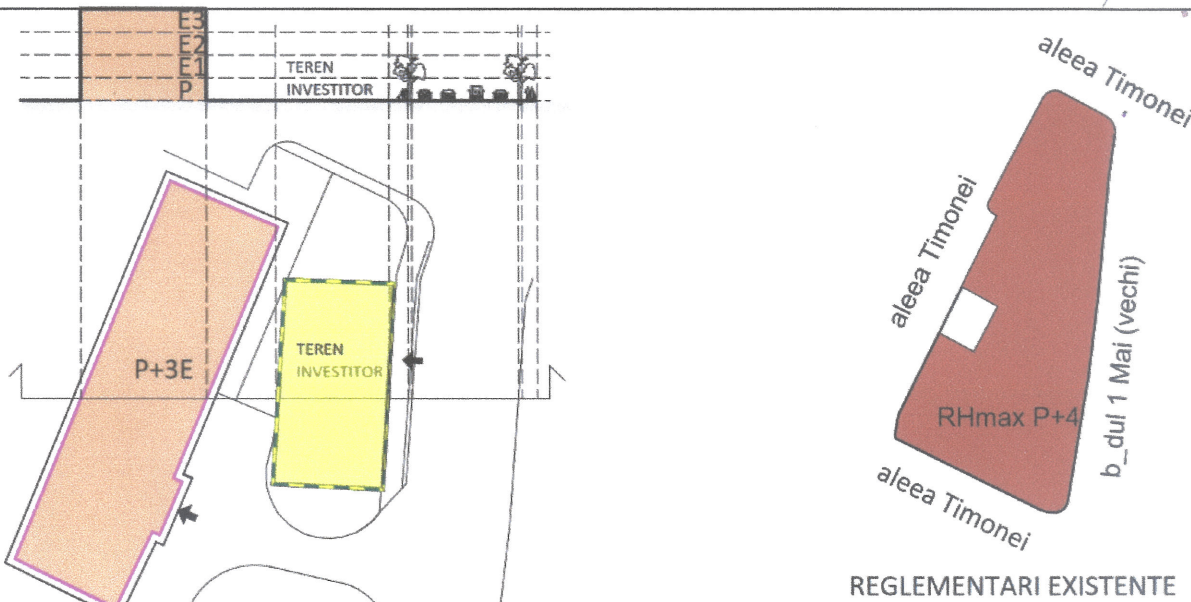
PREZENTA DOCUMENTAȚIE RESPECTĂ LEGISLAȚIA APLICABILĂ, PRECUM ȘI CONDIȚIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUȚIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM ȘI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]
1	301677.078	790564.869	
2	301687.188	790544.507	
3	301692.797	790532.196	
4	301538.185	790455.186	
5	301530.921	790452.638	
6	301522.866	790451.239	
7	301510.295	790450.599	
8	301504.585	790451.141	
9	301480.363	790498.592	
10	301477.889	790503.480	
11	301459.656	790539.228	
12	301451.605	790544.563	
13	301526.161	790550.770	
14	301546.188	790554.327	
15	301568.464	790567.688	
16	301612.572	790563.136	
17	301629.504	790565.087	
18	301660.700	790567.411	
19	301669.185	790570.300	
20	301673.630	790571.614	

Suprafata masurata = 15.820mp



LIMITE

- Limita zona studiata
- Limita amplasament ce a generat P.U.Z
- Limita zonei de reglementare existente PUG

ZONA DE REGLEMENTARE EXISTENTA

ZRL4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE(P+4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SEDII DE FIRMA, COMERT, SERVICII, PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = MP AC/MC TEREN : 100)

POT MAX. = 30%

TERASELE ACOPERITE ACOPERITE SI DESCOPERITE AMENAJATE IN SPATIILE DE ODIHNA SI JOC, GARAJELE SI ALTE SPATII ANEXE NU SE IAU IN CONSIDERARE LA CALCULUL AC DACA NU DEPASESC 10% DIN SUPRAFATA TERENULUI AFERENT. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT= MP ACD/MP TEREN)

CUT MAX=1.5

SUPRAFETELE ALOCATE UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE DIN SUBSOLUL, DEMISOLUL SAU MANSARDA CLADIRII SE IAU IN CALCULUL ACD.

FUNCTIUNI

- Terenuri libere cu destinatia constructii
- Locuire colectiva P+3E
- Punct termic
- Spatiu verde amenajat in ansamblul de locuinte colective
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Parcaje la sol
- Accese in cladiri

COEFICIENTI URBANISTICI						BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		
SITUATIA EXISTENTA						FUNCTIUNEA	SUPRAFATA/MP	%
						CONSTRUCTII	3800	26.55
						TERENURI LIBERE (destinatia constructii)	840	
						CIRCULATII carosabile si pietonale	5150	32.55
						PARCAJE(107 locuri)	1335	8.45
						S . SPATII VERZI	4900	32.45
							15820	100

-Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

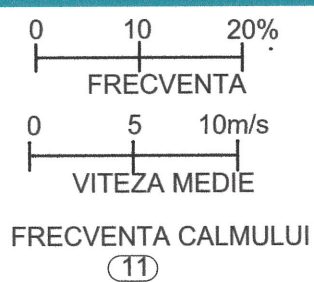
Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

Parcaje. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii conform HCL parcaje 113/2017:

- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 150 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;

Executant
S.C. TANASE-CADASTRU S.R.L.
Bucuresti, Romania

	S.C. ED COM '96 SRL		Proiectul P.U.Z. -ZONA DELIMITATA DE B_DUL 1 MAI(vechi) SI ALEEA TIMONEI		Pr. nr. 10/2015
	EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30 CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A, cladirea PROECT S.A. tel. 0241555005/278 office.edcom@gmail.com 9749256368		Adresa CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI),nr. 86		Faza P.U.Z.
Coordonator urbanism	Arh. Al Costandache	Scara 1:500	Initiator: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L."	Titlul plansei	PL. nr. U04
Proiectat	C.Arh. R.Ungureanu	Data 12/2018	SITUATIA EXISTENTA		
Desenat	Ing. E.Ungureanu				

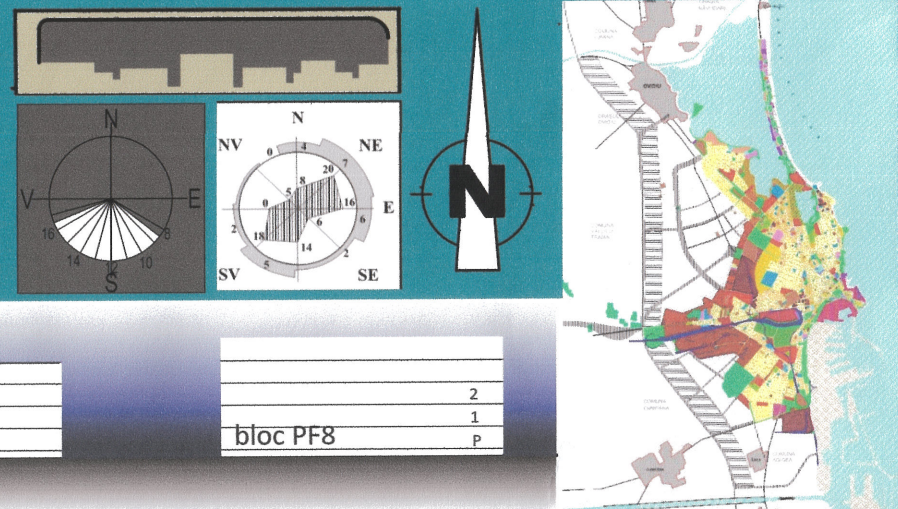


PLAN URBANISTIC ZONAL

zona delimitata de b_dul 1 Mai vechi si aleea Timonei

conform aviz de oportunitate nr. 91960/07.08.2017

PLAN SITUATIA EXISTENTA



"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 PUZ: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY" S.R.L., adresa: b_dul 1 Mai (vechi), nr. 86
- CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru
- CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

PREZENTA DOCUMENTAȚIE RESPECTĂ LEGISLAȚIA APLICABILĂ, PRECUM ȘI CONDIȚIILE IMPUȘE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUȚIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM ȘI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

3
2
1
P

3
2
1
P

3
2
1
P

3
2
1
P

2
1
P

INVENTAR DE COORDONATE

ZONA STUDIATA

Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]
1	301677.078	790564.869	
2	301687.188	790544.507	
3	301692.797	790532.196	
4	301538.185	790455.186	
5	301530.921	790452.638	
6	301522.866	790451.239	
7	301510.295	790450.599	
8	301504.585	790451.141	
9	301480.393	790498.592	
10	301477.989	790503.480	
11	301459.656	790539.228	
12	301451.605	790544.693	
13	301426.161	790550.770	
14	301546.188	790554.327	
15	301568.464	790567.688	
16	301612.572	790563.136	
17	301629.504	790565.087	
18	301660.700	790567.414	
19	301669.185	790570.300	
20	301673.630	790571.614	

Suprafata masurata = 15.820 mp

ZRL4
POT 30%
CUT 1.5
RH max. P+4

ZRE1
POT CF. SPECIFIC
FUNCTIONE MAXIM 65%
CUT CF. SPECIFIC
FUNCTIONE MAXIM 3
RH SPECIFIC FUNCTIONE

LIMITE

- L limita zona studiata
- L limita amplasament ce a generat PUZ
- L limita zonei de reglementare existente PUG

ZONIFICARE

- ZRL4** subzona locuintelor colective medii (p+3 - 4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale
- ZRE1** subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente
- edificabil
- circulatii carosabile, perimetral zona studiata
- accese

REGLEMENTARI EXISTENTE

ZRE 1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente
conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU;

UTILIZARI ADMISE
- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
- in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0 metri**

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de **5.0 metri**.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
- conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$)
conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **85%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)
- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **3.0**;
- depasirea CUT maxim este admisa in conditiile prevazute la Art. 16 de la capitolul ZRCC.

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4)
SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

UTILIZARI ADMISE
- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III si **6.0 metri** pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirile se va retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri**;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcan vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90 m** de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00 m** pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20 metri**;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat Hmaxim admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 450 cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de **5.0 metri**;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0 metri** de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alinesc pe o adancime de maxim **15.0 metri** de calcanale situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **10.0 metri**;
- in functie de regimul de construire, cladirile se alinesc pe o adancime de maxim **15.0 metri** de calcanale pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirile invecinate este retrasa, noua cladire se alineste pe calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; in cazul in care pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **5.0 metri** in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
- Hmaxim admisibil este P+4, respectiv **15.0 metri**
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirile se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0 metri**;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrescere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

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

POT maxim = 30%
Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile 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.

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

CUT maxim = 1.5
Suprafetele alocate unor functii complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

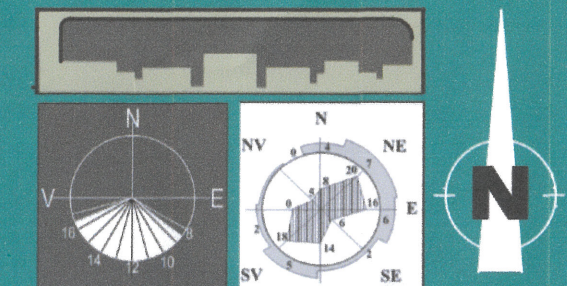
COEFICIENTI URBANISTICI					BILANT TERITORIAL/ZONA STUDIATA		
SITUATIA EXISTENTA					APROBATE PUG - ZRL4	FUNCTIONEA	SUPRAFATA/mp
RH, MAXIM					P+3	P+4	%
SUPRAFATA (mp)					POT	CUT	
15820	3100	12400	19.60%	0.8	30%	1.50	26.55

	S.C. ED COM '96 SRL			Proiectului P.U.Z. -ZONA DELIMITATA DE B_DUL 1 MAI(vechi) SI ALEEA TIMONEI		Pr. nr. 10/2018
	EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30 CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A, cladirile PROIECT S.A. tel. 0241555005/278 office.edcom@gmail.com 0740355368			Adresa CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI),nr. 86		Faza P.U.Z.
	Nume			Initiator: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L.		Pl. nr.
	Coordonator urbanism	Arh. Al. Costandache	Scara 1:500	Titlul plansei		U04.1
	Proiectat	C.Arh. R.Uhgureanu	Data 09/2018	REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE		
	Desenat	Ing. E.Uhgureanu				

PLAN URBANISTIC ZONAL

zona delimitata de b_dul 1 Mai vechi si aleea Timonei conform aviz de oportunitate nr. 91960/07.08.2017

0 10 20%
FRECVENTA
0 5 10m/s
VITEZA MEDIE
FRECVENTA CALMULUI
(11)



REGLEMENTARI URBANISTICE

"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 PUZ: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY" S.R.L., adresa: b_dul 1 Mai (vechi), nr. 86

CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru

CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

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

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pkt.	Coordonate pct. de contur	X [m]	Y [m]
1	301677.078	790564.869	
2	301687.188	790544.507	
3	301692.797	790532.196	
4	301538.185	790465.186	
5	301530.921	790462.638	
6	301522.866	790461.239	
7	301510.295	790450.599	
8	301504.559	790451.141	
9	301480.363	790498.592	
10	301477.669	790503.490	
11	301459.656	790539.225	
12	301491.805	790544.653	
13	301526.161	790550.770	
14	301546.188	790554.327	
15	301588.464	790567.688	
16	301612.572	790563.136	
17	301629.504	790565.087	
18	301680.700	790567.411	
19	301688.185	790570.300	
20	301673.630	790571.814	

Suprafata masurata = 15.820mp

REGLEMENTARI

ZRE 1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente se mentin reglementarile PUG Constanta

UTILIZARI ADMISE

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0 metri**

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de **5.0 metri**.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform functiunii specifice si conform caracterului zonei si vecinatatilor

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **85%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **3.0**;

ZL1-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII P+4E

UTILIZARI ADMISE

locuire individuala si colectiva rh.max P+4E(18m), sedii de firma, birouri profesii liberale, educatie, comer/alimentatie publica, parcaje supraterrane si subterane, platforme colectare gunoi menajer aferente ansamblu locuinte colective, locuri joaca pentru copii, spatii verzi, circulatii.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

se vor accepta numai acele unitati de servicii care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

sunt permise: servicii medicale, cresa, învățământ școlar și prescolar.

AMPLASARE FATA DE ALINIAMENT

Constructiile se pot amplasa pe aliniament

depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte relieuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și cu condiția respectării:

- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanța între două clădiri să fie egală cu înălțimea celei mai înalte
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR P+4E(16m)

Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată,

în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată

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

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

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)=40%

COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (CUT)=1.8

-Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

-Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Parcajele se vor calcula conform HCL 113/2017-Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta

- pentru blocurile de locuinte existente in ansamblul rezidential parcare autoturismelor se vor efectua in parcarile amenajate pe domeniul public

- Spații libere și spații plantate

Suprafețele aferente spațiilor verzi se vor calcula conform - Regulament privind asigurarea numărului minim de spații verzi pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta

E4	E3	E4	E4
E3	E2	E3	E3
E2	E1	E2	E2
E1	P	E1	E1
BLOC LOCUINTE	CAMIN STUDENTESC	ARIES SHIPPING	b_dul 1 Mai Vechi

SECTIUNI CARACTERISTICE

ALEEA TIMONEI - B_DUL 1 MAI VECHI



	S.C. ED COM '96 SRL		Proiectant	P.U.Z. -ZONA DELIMITATA DE B_DUL 1 MAI(vechi) SI ALEEA TIMONEI	Pr. nr. 10/2015
	EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30 CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A, cladirea PROIECT S.A. tel. 0241555005/278 office@edcom96.ro		Adresa	CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI),nr. 86	Faza P.U.Z.
	0740356368		Initiator:	S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L.	PL nr.
	Titlu planșei		REGLEMENTARI URBANISTICE		
	Desenat		U05		

LIMITE

- Llimita zona studiata
- Limita amplasament ce a generat PUZ
- Limita zonei de reglementare
- Limita edificabil
- Edificabil

ZONIFICARE

- ZRE1** subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente
- ZL1** subzona locuintelor colective medii (P+4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale

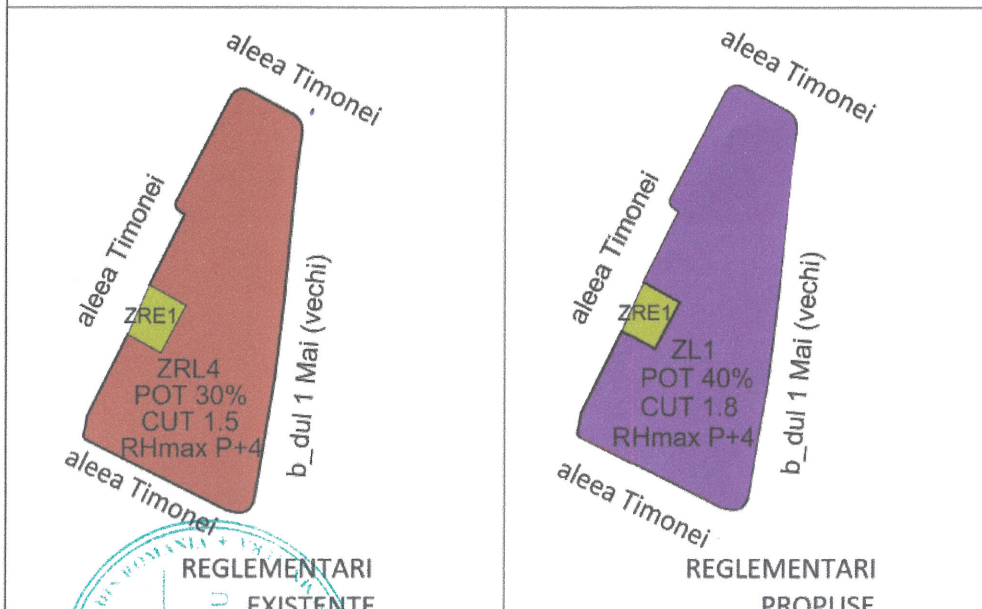
FUNCTIUNI

- Sediu firma, birouri, comert, locuire colectiva RH max S+P+3-4 E (**16** metri) POT 40% CUT 1.8 (calculat la nivel de parcela)
- Locuire colectiva in ansamblu rezidential existent POT40% CUT 1.8 (calculat pe intreaga zona de reglementare)
- Punct termic POT 85 % CUT 3 (calculat la nivel de parcela)
- Loc joaca copii POT 15% CUT 0.15 (calculat la nivel de parcela)
- Platforma colectare selectiva gunoi menajer POT 100% CUT 1 (calculat la nivel de parcela)
- Spatiu verde amenajat in ansamblul de locuinte colective
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Parcaje la sol in ansamblu rezidential
- Acces locuite colective existente
- Acces auto propus- imobil investitor

COEFICIENTI URBANISTICI									
SITUATIA EXISTENTA				APROBATE PUG - ZRL4		PROPUS PUZ- ZL1		MENTINUT PUG- ZRE1	
RH, MAXIM				P+3		P+4		conform functiuni specifice	
SUPRAFATA (mp)	S.C. (mp)	S.D. (mp)	POT	CUT	POT	CUT	POT	CUT	POT CUT
15820	3100	12400	19.60%	0.8	30%	1.50	40%	1.8	85% de norma specific: max.3

BILANT TERITORIAL/ZONA STUDIATA

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA/mp	%
CONSTRUCTII		
locuinte colective existente =3385		
punct termic existent = 380		
construcție propusa investitor = 150	3925	24.81
CIRCULATII carosabile si pietonale	4985	31.51
PARCAJE(102 locuri)	1275	8.06
LOC JOACA COPII	180	1.14
PLATFORME GUNOI	65	0.41
S. SPATII VERZI	5390	34.07
	15820	100.00

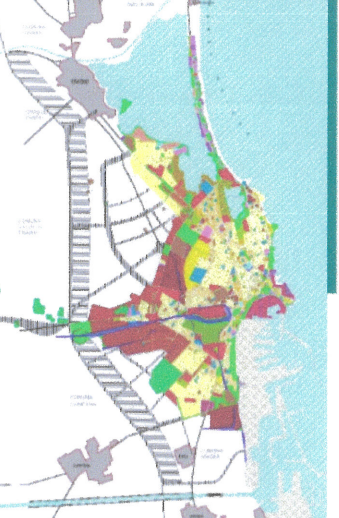
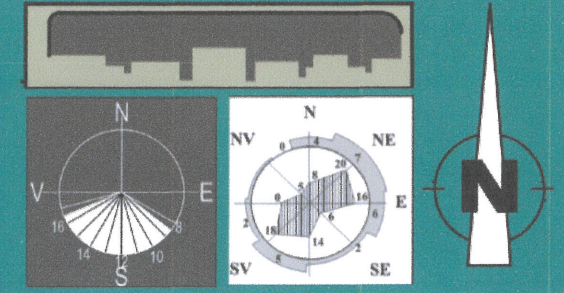


		PROIECT		
		PUZ. -ZONA DELIMITATA DE B_DUL 1 MAI(vechi) SI ALEEA TIMONEI		Pr. nr. 10/2015
CU, nr. 30 nr. 143A, 1555005/278 0356,368		Adresa CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI),nr. 86		Faza PUZ
Initiator: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY SRL.		Titlu planșei		PL nr.
Scara 1500		REGLEMENTARI URBANISTICE		U05
Data 12/2018				



PLAN URBANISTIC ZONAL

zona delimitata de b_dul 1 Mai vechi si aleea Timonei
conform aviz de oportunitate nr. 91960/07.08.2017



"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 PUZ: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY" S.R.L., adresa: b_dul 1 Mai (vechi), nr. 86

CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru

CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

3	3	3	4
2	2	2	3
1	1	1	2
camion 5	camion 3	camion 5	bloc PF8

PREZENTA DOCUMENTAȚIE RESPECTĂ LEGISLAȚIA APPLICABILĂ, PRECUM ȘI CONDIȚIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUȚIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM ȘI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

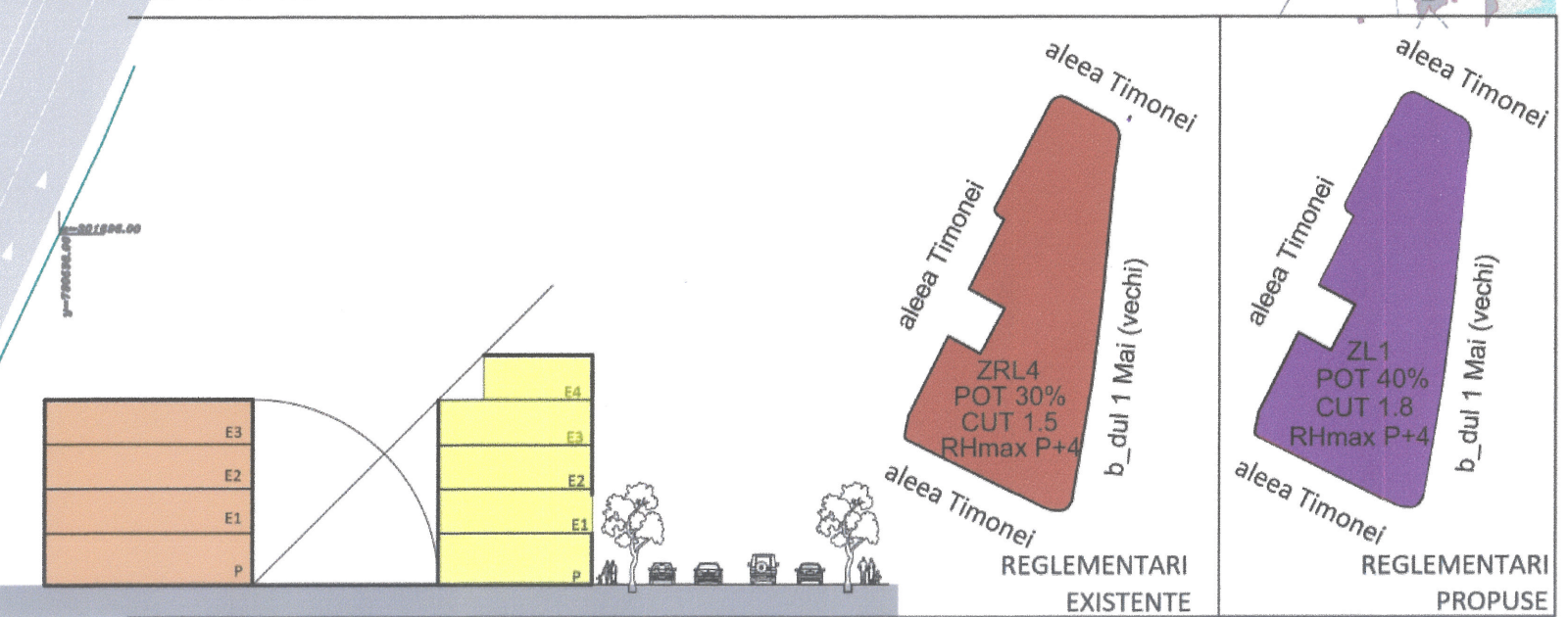
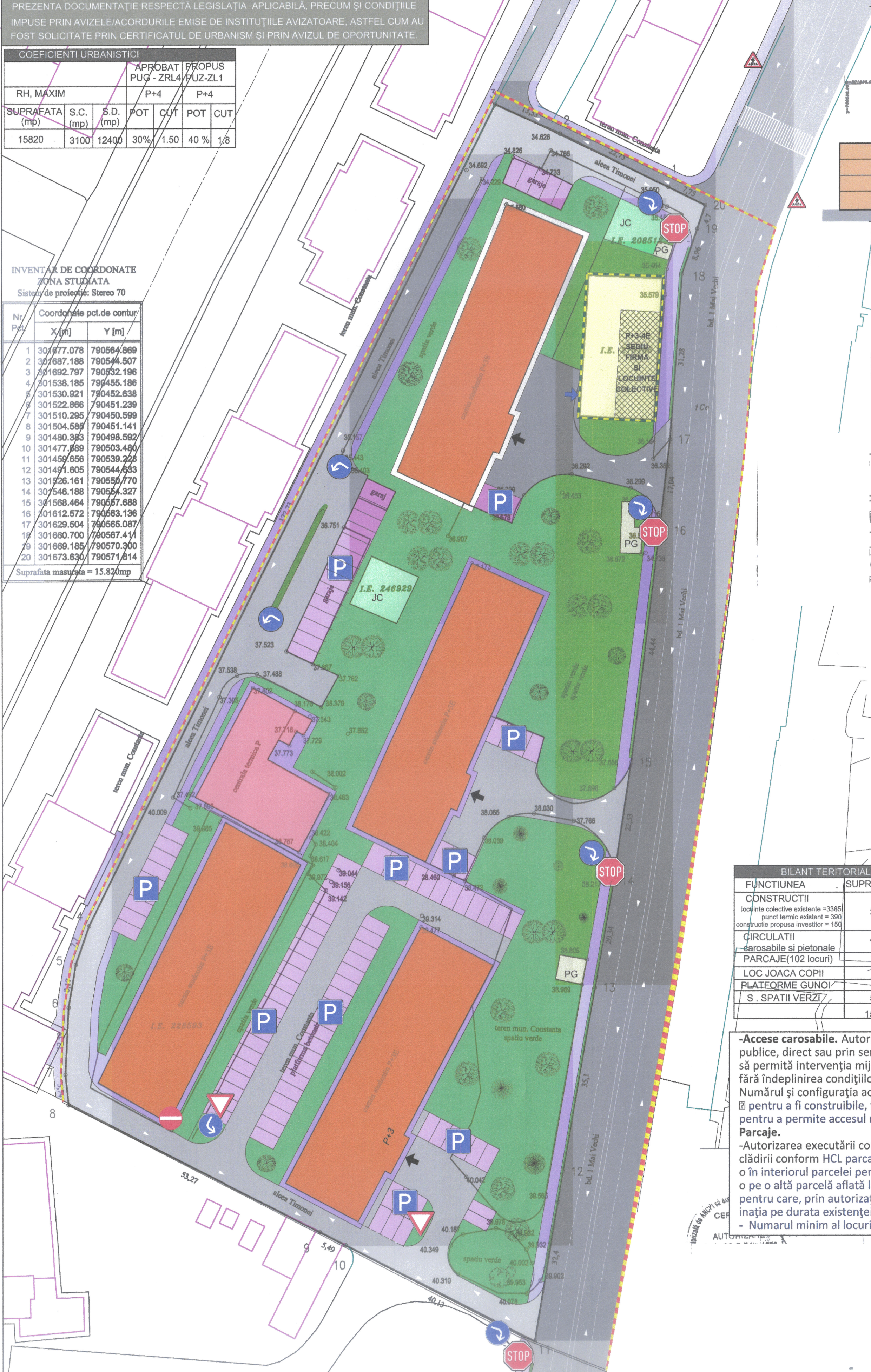
COEFICIENTI URBANISTICI					
		APROBAT PUG - ZRL4		PROPOS PUZ-ZL1	
RH, MAXIM		P+4	P+4	P+4	P+4
SUPRAFATA (mp)	S.C. (mp)	POT	CUT	POT	CUT
15820	3100	12400	30%	1.50	40 %

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]
1	301677.078	790564.869	
2	301687.188	790544.507	
3	301692.797	790532.196	
4	301538.185	790455.186	
5	301530.921	790452.638	
6	301522.866	790451.239	
7	301510.295	790450.599	
8	301504.585	790451.141	
9	301480.393	790498.582	
10	301477.889	790503.480	
11	301459.656	790539.226	
12	301491.605	790544.663	
13	301526.161	790550.770	
14	301546.188	790554.327	
15	301568.464	790557.688	
16	301612.572	790563.136	
17	301629.504	790565.087	
18	301660.700	790567.411	
19	301669.185	790570.300	
20	301673.630	790571.814	

Suprafata masurata = 15.820mp



- Llimita zona studiata
- Limita amplasament ce a generat PUZ
- Limita zonei de reglementare existente PUG

ZONA DE REGLEMENTARE PROPUSA

ZL1 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII(P+5E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SEDII DE FIRMA, COMERT, SERVICII, PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = MP AC/MC TEREN : 100)

POT MAX. = 40% (POT APROBAT +20% CF. LEGII NR. 350 ART. 32)

TERASELE ACOPERITE ACOPERITE SI DESCOPERITE AMENAJATE IN SPATIILE DE ODIHNA SI JOCA, GARAJELE SI ALTE SPATII ANEXE NU SE IAU IN CONSIDERARE LA CALCULUL AC DACA NU DEPASESC 10% DIN SUPRAFATA TERENULUI AFERENT. COEICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT= MP ACD/MP TEREN)

CUT MAX=1.8 (CUT APROBAT +20% CF LEGII 350 ART. 32)

SUPRAFETELE ALOCATE UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE DIN SUBSOLUL, DEMISOLUL SAU MANSARDA CLADIRII SE IAU IN CALCULUL ACD.

FUNCTIUNI

- Terenuri investitor
- Constructie propusa investitor-sediu firma, comert, servicii, locuire colectiva regim inaltime S+P+3-4E; parcarile se asigura la subsol si in limita terenului proprietate
- Locuire colectiva P+3E parcarile se asigura pe domeniul public in parcarile amenajate
- Punct termic
- Loc joaca copii
- Spatiu verde amenajat in ansamblul de locuinte colective
- Platforma colectare selectiva gunoi menajer
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Parcaje la sol
- Acces locuite colective existente
- Acces auto propus- imobil investitor

BILANT TERITORIAL/ZONA STUDIATA		
FUNCTIUNEA	SUPRAFATA/mp	%
CONSTRUCTII		
locuinte colective existente =3385	3925	24.81
punct termic existent = 390		
constructie propusa investitor = 150		
CIRCULATII		
carosabile si pietonale	4985	31.51
PARCAJE(102 locuri)	1275	8.06
LOC JOACA COPII	180	1.14
PLATEFORME GUNOI	65	0.41
S . SPATII VERZI	5390	34.07
	15820	100.00

- locuinte colective- 1 loc de parcare/apartament cu suprafata max. 100 mp,
- 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 150 mp,
- 3 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 200 mp
- birouri - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- comerț - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

-Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor destinate a incendiilor.În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

☐ pentru a fi construite, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

Parcaje.

-Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii conform HCL parcaje 113/2017:

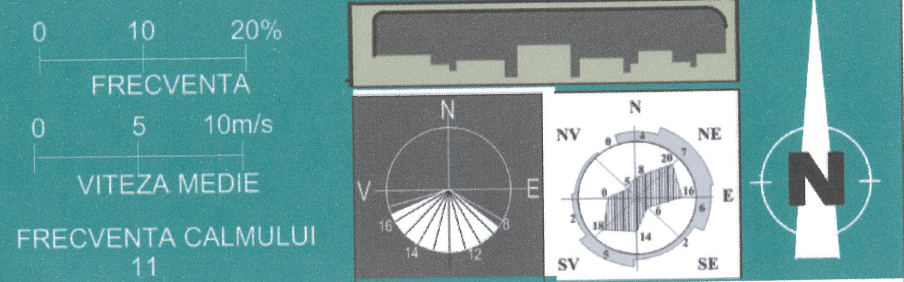
o în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;

o pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 150 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;

- Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

	S.C. ED COM '96 SRL		Proiectului P.U.Z. -ZONA DELIMITATA DE B_DUL 1 MAI(vechi) SI ALEEA TIMONEI	Pr. nr. 10/2018
	EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30		Adresa CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI), nr. 86	Faza PUZ
	CLADIREA PROIECT S.A. tel. 0241555005/278		Initiator: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L."	PL. nr. U06
	office.edcom@gmail.com 0740354368			
Coordonator urbanism	Arh. Al. Costandache	Scara 1:500	REGLEMENTARI CIRCULATII CAROSABILE PARCAJE	
Proiectat	C.Arh. R.Ungureanu	Data 12/2018		
Desenat	Ing. E.Ungureanu			

PLAN URBANISTIC ZONAL
zona delimitata de b_dul 1 Mai vechi si aleea Timonei
conform aviz de oportunitate nr. 91960/07.08.2017

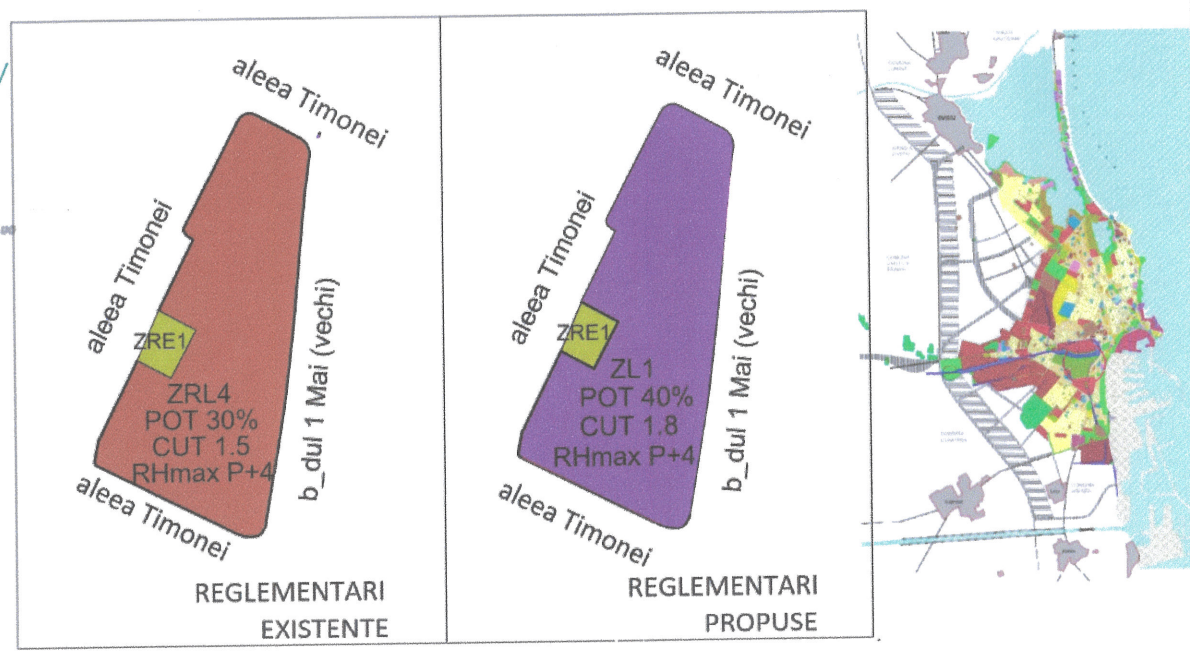


"Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire".
-Initiator PUZ: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY" S.R.L., adresa: b_dul 1 Mai (vechi), nr. 86
-CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru
-CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%
PREZENTA DOCUMENTAȚIE RESPECTĂ LEGISLAȚIA APLICABILĂ, PRECUM ȘI CONDIȚIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUȚIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM ȘI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

INVENTAR DE COORDONATE
ZONA STUDIATA
Sistem de proiect: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	301677.078	790564.869
2	301687.188	790544.507
3	301692.797	790532.196
4	301538.185	790455.186
5	301530.921	790452.638
6	301522.866	790451.239
7	301510.295	790450.599
8	301504.589	790451.141
9	301480.393	790498.592
10	301477.889	790503.490
11	301459.656	790539.228
12	301491.605	790544.683
13	301526.161	790555.770
14	301546.188	790556.327
15	301568.464	790557.688
16	301612.572	790563.136
17	301629.504	790565.087
18	301660.700	790567.411
19	301669.185	790570.300
20	301673.630	790571.814

Suprafata masurata = 15.820mp



LIMITE

- Llimita zona studiata
- Limita amplasament ce a generat PUZ

RETELE EDILITARE

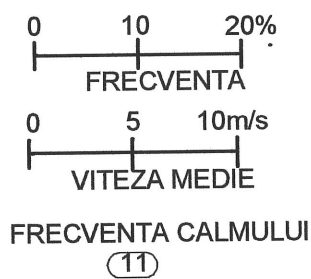
- Les Linie electrica subterana 0.40 Kv
- Ae Conducta alimentare cu apa Dn 300 mm Dn 1.8 atm
- Re Retea refulare Ø 800 mm OL
- Ue Colector unitar Dn 500 mm beton
- Pe Colector pluvial
- Retea termica
- G Retea gaze naturale 6N,PE, RP., Dn 90
- Retea Telekom

Nota
Se vor autoriza lucrari de construire cu conditia obtinerii avizelor privind retelele edilitare si executiei imprealabil a eventualelor lucrari de deviere a acestora pe cheltuiala investitorului.

COEFICIENTI URBANISTICI									
SITUATIA EXISTENTA				APROBATE PUG - ZRL4		PROPOS PUG- ZL1		MENTINUT PUG- ZRE1	
RH, MAXIM				P+3		P+4		conform functiuni specifice	
SUPRAFATA (mp)	S.C. (mp)	S.D. (mp)	POT	CUT	POT	CUT	POT	CUT	cf. norme specifice max.3
15820	3100	12400	19.60%	0.8	30%	1.50	40%	1.8	85%

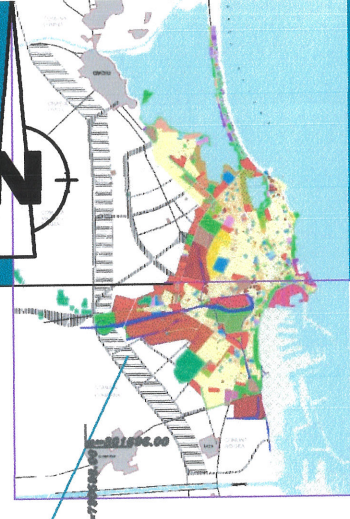
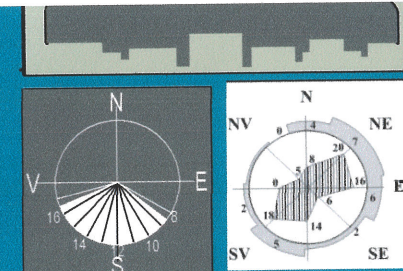


S.C. ED COM '96 SRL		Proiectului P.U.Z. -ZONA DELIMITATA DE B_DUL 1 MAI(vechi) SI ALEEA TIMONEI		Pr. nr. 0/2018
EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30 CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A, cladirea PROIECT S.A. tel. 0241855005/278 office.edcom@gmail.com		Adresa CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI),nr. 86		Faza P.U.Z.
Initiator: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L."		Titlul plansei		Pl. nr. U07
Nume S		Scara 1:500		
Coordonator urbanism Arh. Al. Costandache		Data 12/2018		
Proiectat C.Arh. R.Ungureanu		REGLEMENTARI EDILITARE		
Desenat Ing. E.Ungureanu				



PLAN URBANISTIC ZONAL

zona delimitata de b_dul 1 Mai vechi si aleea Timonei
conform aviz de oportunitate nr. 91960/07.08.2017



"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 PUZ: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY" S.R.L., adresa: b_dul 1 Mai (vechi), nr. 86

CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru

CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

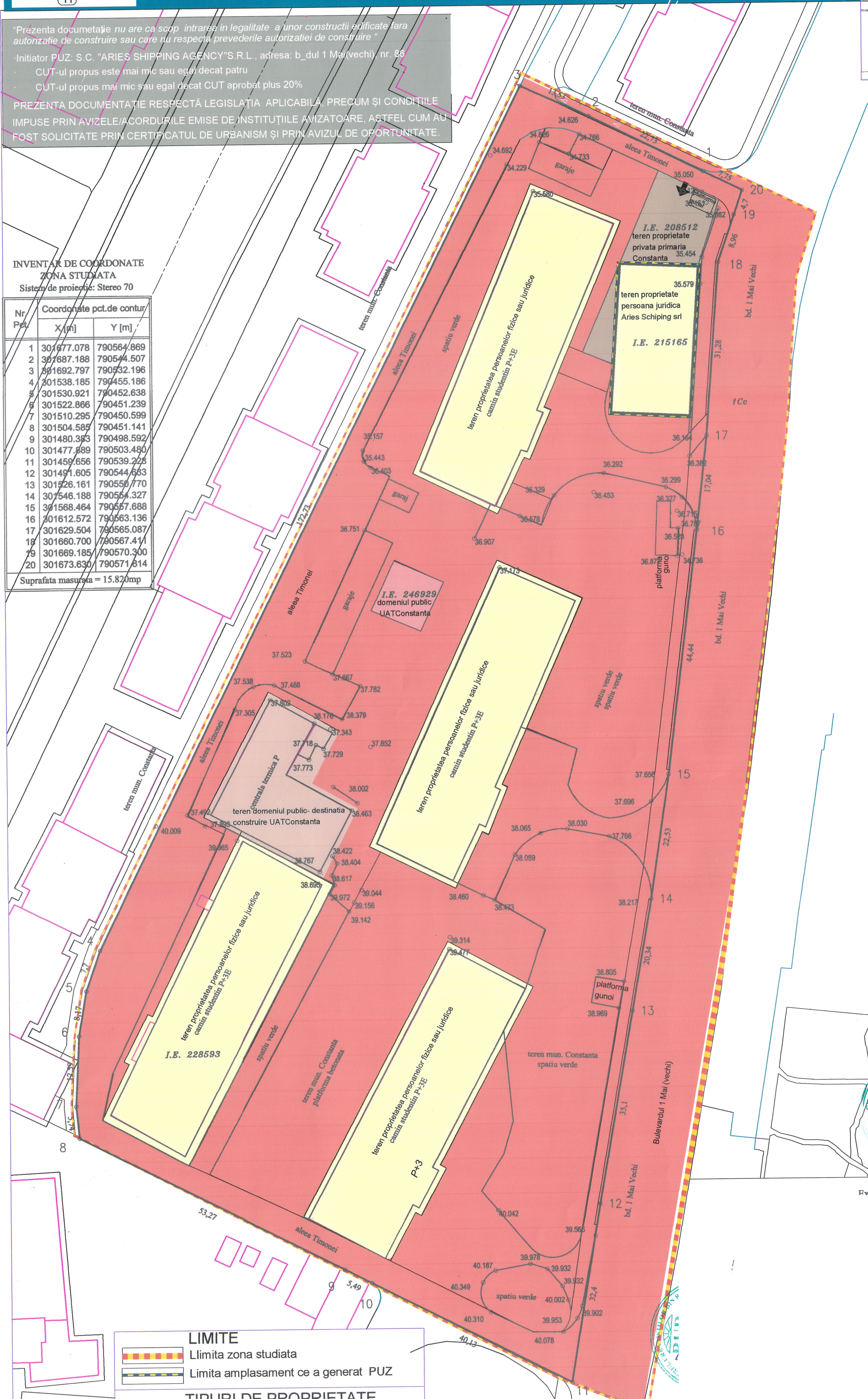
PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASTEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	301677.078	790564.869
2	301687.188	790544.507
3	301692.797	790532.196
4	301538.185	790455.186
5	301530.921	790452.638
6	301522.866	790451.239
7	301510.295	790450.599
8	301504.585	790451.141
9	301480.363	790498.592
10	301477.889	790503.480
11	301459.656	790539.228
12	301491.605	790544.663
13	301526.161	790550.770
14	301546.188	790554.327
15	301568.464	790567.688
16	301612.572	790563.136
17	301629.504	790565.087
18	301660.700	790567.411
19	301669.185	790570.300
20	301673.630	790571.614

Suprafata masurata = 15.820mp



LIMITE

Limita zona studiata

Limita amplasament ce a generat PUZ

**TIPURI DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR**

Domeniul public al UAT Constanta
destinatia circulatii si spatii verzi

Domeniul public al UAT Constanta
destinatia constructii

Domeniul privat al UAT Constanta

Proprietatea persoanelor fizice sau juridice

	S.C. ED COM '96 SRL	
	EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30 CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A, cladirea PROIECT S.A. tel. 0241555005/278 office.edcom@gmail.com 0740.356.368	
	Nume	Arh. Al. Costandache
	Coordonator urbanism	Proiectat
Desenat		Ing. E.Ungureanu
Scara		1:500
Data		09/2018

Proiectului PUZ - ZONA DELIMITATA DE
B_DUL 1 MAI (vechi) SI ALEEA TIMONEI

Adresa CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI), nr. 86

Initiator: S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L."

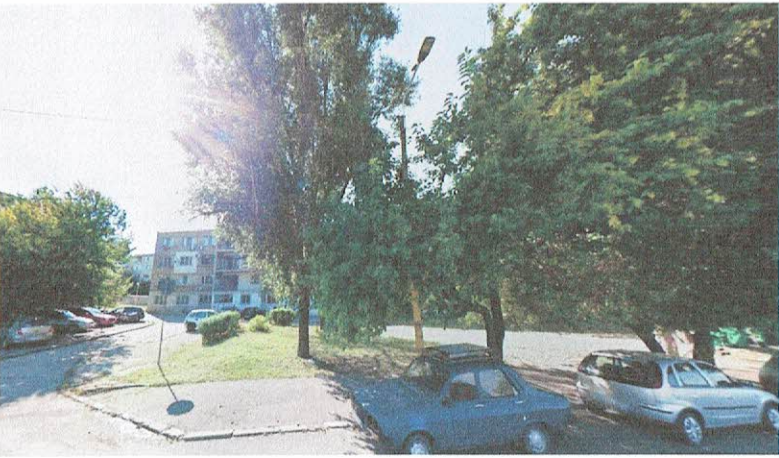
REGIM JURIDIC

Pr. nr.
10/201
Fazo
PUZ
PL nr.
108



DESFASURARE FRONT STARDAL EXISTENT-I MAI VECHI

AMPLASAMENT TEREN INVESTITOR



	S.C. ED COM '96 SRL		J13/1522/1996 CIF 8518149	Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Pr. nr.	
	EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr. 30 CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A, cladirea PROIECT S.A. tel. 0241555005/278 office.edcom@gmail.com 0740.356.368			Initiator:	S.C. "ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L.		
	NUME		SEMNATURA	SCARA	Adresa	CONSTANTA, b_dul 1 MAI (VECHI), nr. 86	Faza C.U.
					Proiectului	ELABORARE PUZ DELIMITAT DE B_DUL 1 MAI B_DUL 1 MAI VECHI LA EST, ALEEA TIMONEI LA NORD ALEEA TIMONEI LA SUD SI ALEEA TIMONEI LA VEST	
SEF PROIECT	C.ARH. R. UNGUREANU						
INTOCMIT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data	Titlul plansei		Pl. nr.	
DESENAT	C.ARH. R. UNGUREANU		10/2015	FOTOGRAFII AMPLASAMENT		A1	



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONAL

PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE

B_DUL 1 MAI VECHI LA EST SI ALEEA TIMONEI,

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 91960/07.08.2017

BENEFICIAR : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

INVESTITORI: S.C. ARIES SHIPPING AGENCY SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ED COM 96 SRL

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

Capitolul 2 - Baza legală a elaborării

Capitolul 3 - Domeniul de aplicare

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Capitolul 5 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Capitolul 6 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Capitolul 7 - Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii

Capitolul 8 - Reguli privitoare la echiparea edilitară

Capitolul 9 - Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Capitolul 10 - Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Lista unităților și subunităților funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

o GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI



o SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul1 - Utilizări admise

Articolul2 - Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

Articolul4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - Circulații și accese

Articolul9 - Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Articolul 14 – Împrejmuiuri

o 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)

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe zona situată în partea sud-estica a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de b-dul 1 Mai, b-dul 1 Mai vechi și aleea Timonei

1.2.Regulamentul local de urbanism aferent documentației «PLAN URBANISTIC ZONAL – zona delimitată de aleea b_dul 1 Mai vechi la est, aleea Timonei la nord, aleea Timonei la sud și aleea Timonei la vest, avizată și aprobată de către Consiliul local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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





- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 77/31.03.2012 si HCLM nr. 81/26.03.2013; HCLM 327/2015

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- OUG nr. 195/2005, actualizată, privind protecția mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța

- HCLM 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentei prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.



3.2. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

3.3. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

3.4. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de Urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

3.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, următoarele:

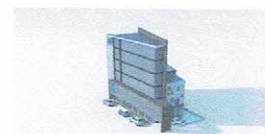
- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa.

PARTEA II

REGULUI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 4—REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte



CAPITOLUL 5 – REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.5. Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

5.6. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

5.7. Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCLM nr. 260/11.11.2010.



CAPITOLUL 6 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

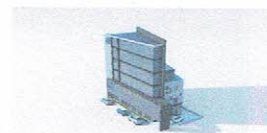
6.2. Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, dedeservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelilor edilitare, în zona





drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

6.4. Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul ;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

6.5. Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însoțire avizat favorabil de Direcția Județeană de Sănătate Publică, PUD etc).



CAPITOLUL 7 – REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

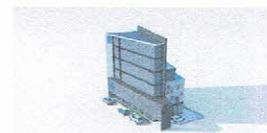
7.1. Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

7.2. Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri





proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CAPITOLUL 8 – REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.1.2. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

8.1.3. Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

8.1.4. Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare.

8.2.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în coacetoara se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în construcțiilor tarilor incintelor/construcțiilor și fără alirilor tehnice aplicabile și a condițiilor teîn localități a rețelelor edilitare subteran se prevăd obligatoriu sisteme de ierarea operativă a poziției rețelelor edilirilor de intervenție la acestea.

8.2.2. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

8.2.3. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei





stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

CAPITOLUL 9 – REGULI PRIVITOARE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

9.1. Forma și dimensiunile terenului

9.1.1. În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

9.1.2. Pentru parcelările existente, executate înainte de anul 1996, cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

9.1.3. Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se

propon artele c prevederilor art. 32, alin (5), lit.

privind amenajarea urbană, cu modificările și comple

9.2. Înălțimea c ea executării construcțiilor se fa

maxime admise regulament. Prin derogare, se po

supraetajare a c l, o singură dată, în suprafață d

suprafața const irilor, cu condiția situării acesto

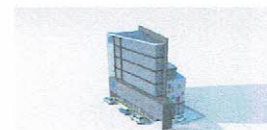
protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform preved

nr. 50/1991, actualizată.

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

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al





zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

CAPITOLUL 10 – REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje.

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 150 m de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

10.1.2. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- locuințe individuale – 1 loc de parcare / locuință unifamilială
- locuințe colective
 - 1 loc de parcare/apartament cu suprafata max. 100 mp,
 - 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 150 mp,
 - 3 locuri de parcare/apartament cu suprafata max. 200 mp
- birouri - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- comerț - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

10.2. Spații verzi și plantate. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

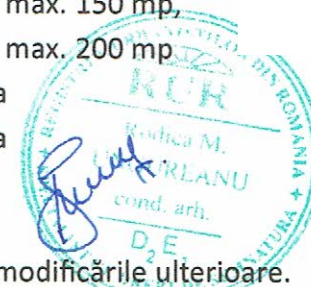
10.3. Împrejmuiri. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

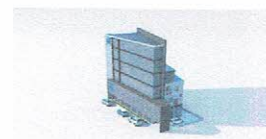
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decc înălțime, necesare delimitării p caracterul străzilor sau al ansar

d viu, cu soclu opac de maxim 50 cm clădirilor și/sau integrării clădirilor în ce.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va Porțile împrejmuirilor situate în aliniar aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

de spre interiorul parcelei sau paralel cu





Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – conform legii sau studiilor de specialitate.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în : și de cca. 1.5 ha, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următ na de reglementare:

- ZRE 1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente

- se mentin reglementarile PUG Constanta

-ZL1-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII P+4E

Condițiile de construire pentru zona funcțională ZL1 sunt detaliate în **PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE** a prezentului regulament.

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în **PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona este situata in partea sud-estica a municipiului constanta, situata in t ut urban majoritar rezidential cu dotari aferente

Compartimentul corp control din cadrul Primariei Municipiului Constanta va verifica cel putin o data pe an respectarea Autorizatiei de Construire pe perioada exploatarii constructiei.



- se mentin reglementarile PUG Constanta

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

locuire individuala si colectiva rh.max P+4E(18m), sedii de firma , birouri profesii liberale, educatie, comert/alimentatie publica, parcaje supraterane si subterane , platforme colectare gunoi menajer aferente ansamblu locuinte colective, locuri joaca pentru copii, spatii verzi, circulatii.

- se vor accepta numai acele unitati de servicii care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.
- sunt permise: servicii medicale, cresa, învățământ școlar și prescolar.

- se interzice amplasarea unitatilor productie si a serviciilor de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA
- Orice alta functiune care nu a fost mentionata in art. 1 si 2.



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.1. - *Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor*. Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect parcelarea terenurilor.

izare(schimbare de funcțiune),
prafetei construite), reparații,
T și CUT maxim admise, precum





Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 6.4. Amplasarea față de aliniament*,

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul ;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică există alte condiționări;

la care se adaugă următoarele prevederi specifice

- aliniamentul actual al terenurilor în care se prezintă documentație nu vizează modificarea amprizei străzilor cuprinse în zona studiată.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 6.5. Amplasarea în interiorul parcelei*.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

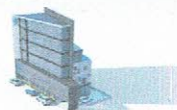
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Condiții derogatoare - modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu pentru parcela în cauză.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 6.5. Amplasarea în interiorul parcelei*.





Articolul 8 - Circulații și accese

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 7. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii.*

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 10.1. Parcaje.*

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 9.2. Înălțimea construcțiilor, Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament. Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată.*

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul și caracteristicile acestora vor fi determinate în funcție de condițiile geotehnice și funcționale ale construcțiilor.

lizarea de subsoluri. Numărul și caracteristicile acestora vor fi determinate în funcție de condițiile geotehnice și funcționale ale construcțiilor.

ZL1

RH max. =P+4E(16metri)

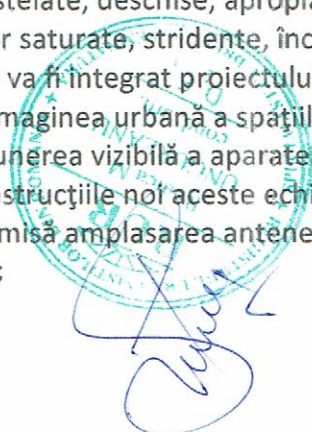
Este posibilă supraetajarea construcțiilor de locuit cu respectarea prevederilor HCLM nr. 292/2013, privind aprobarea executării unor lucrări de construcții la apartamentele situate în blocuri.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:*

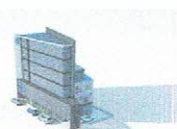
- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, având în vedere un concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

ându-se unui concept





- deja construit,
du-se suprafata



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

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

ZI1 CUTmaxim = 1.8

În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Detaliere

ZI1- FUNCȚIUNI și INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 1.80

R.H.max = P+4E (16 metri, calculați de la cota +_0 a trotuarului)

Funcțiuni =

- locuire individuală, locuire colectivă
- sedii de firmă
- comert
- servicii medicale, profesii libere

Teren investitor SC ARIES SHIPPING SRL ; S teren = 378 mp

POT propus = 40%

CUT propus = 1,8

RH max = D+P+4E (16 metri, calculați de la cota +_0 a trotuarului)

Funcțiuni :

- sediu de firmă, birouri
- spații comerciale
- locuire colectivă

Intocmit

C.Arh. Rodica Ungureanu



Coordonator urbanistic

Arh. Alexandru Cost