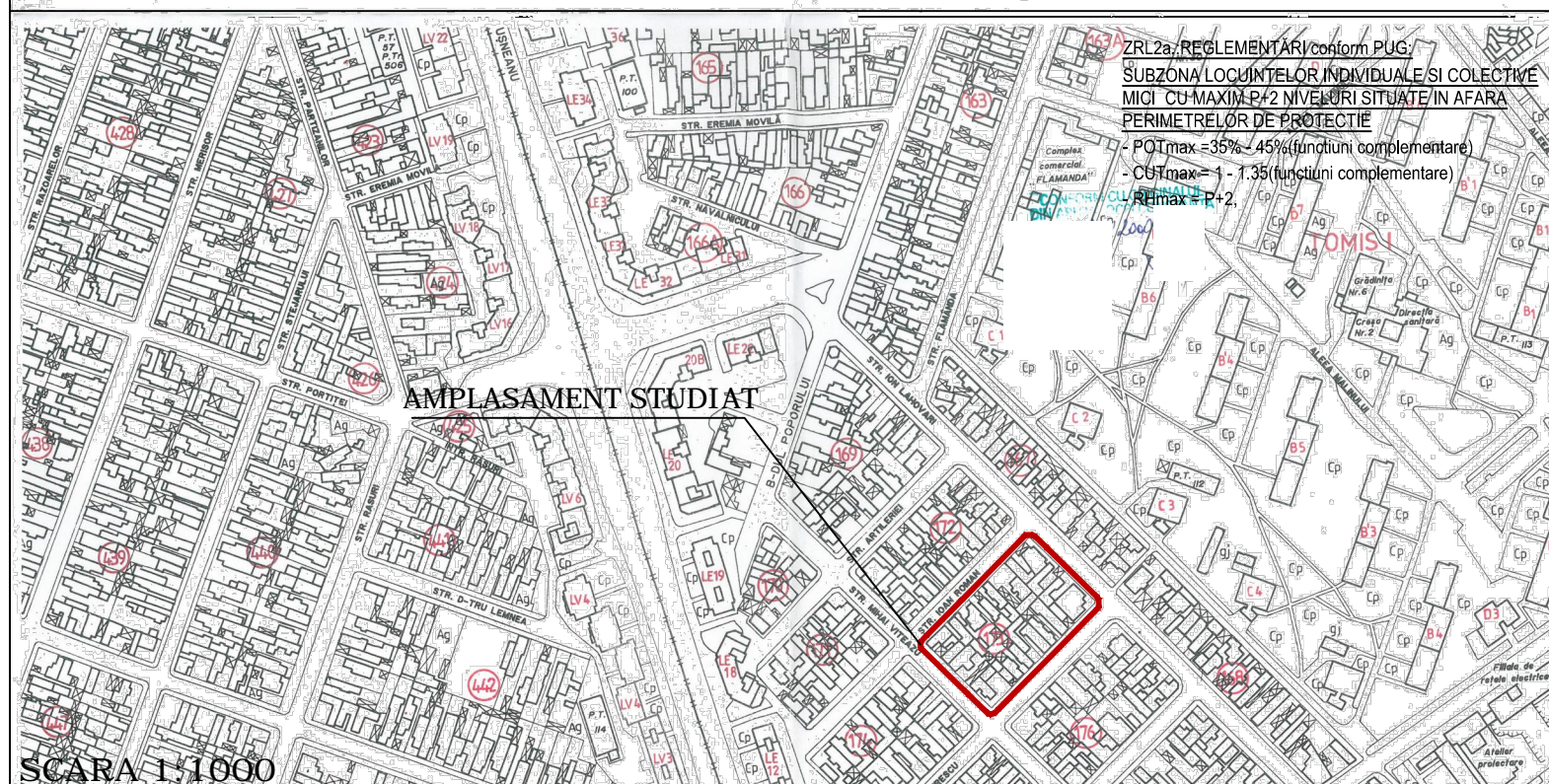
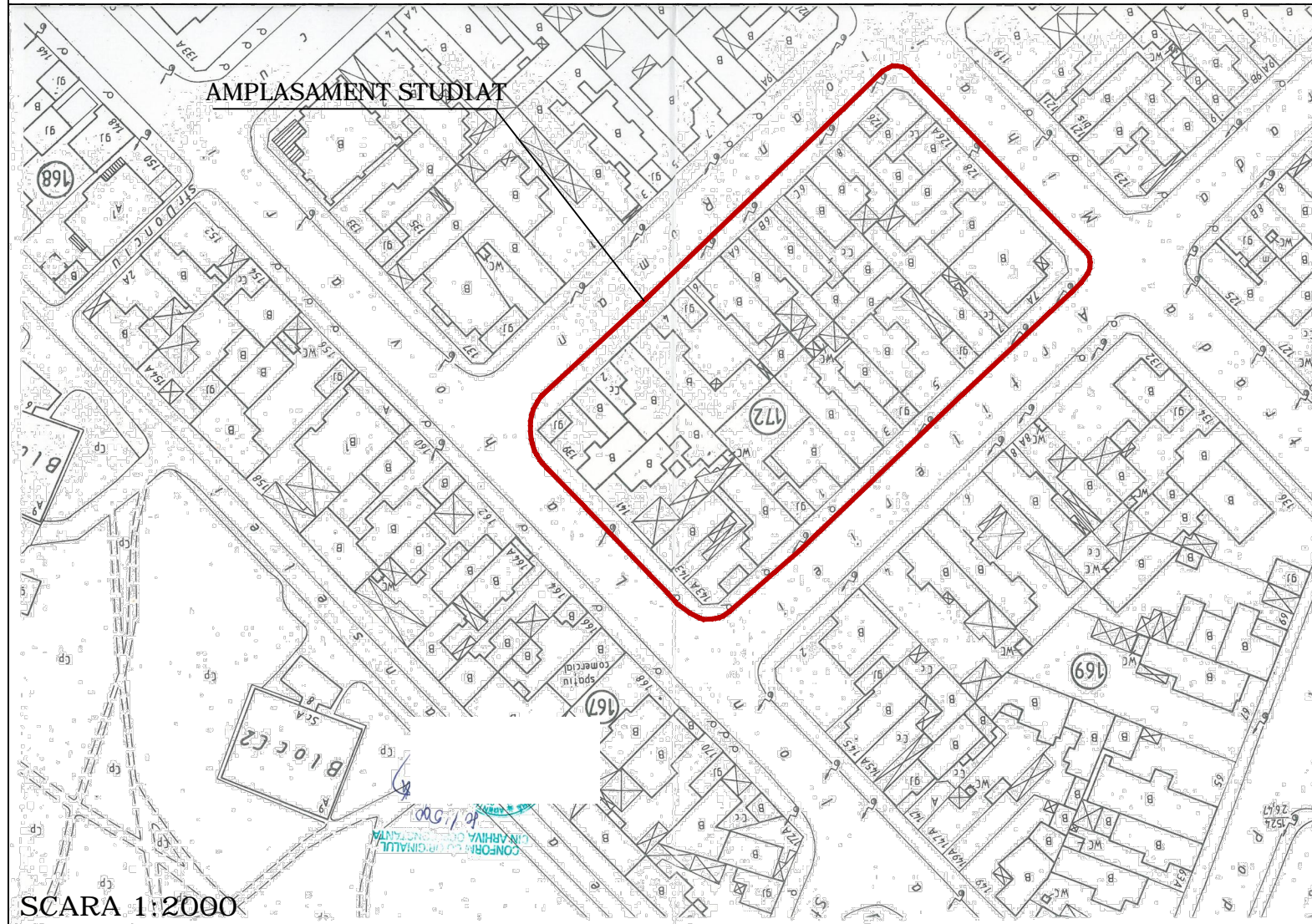


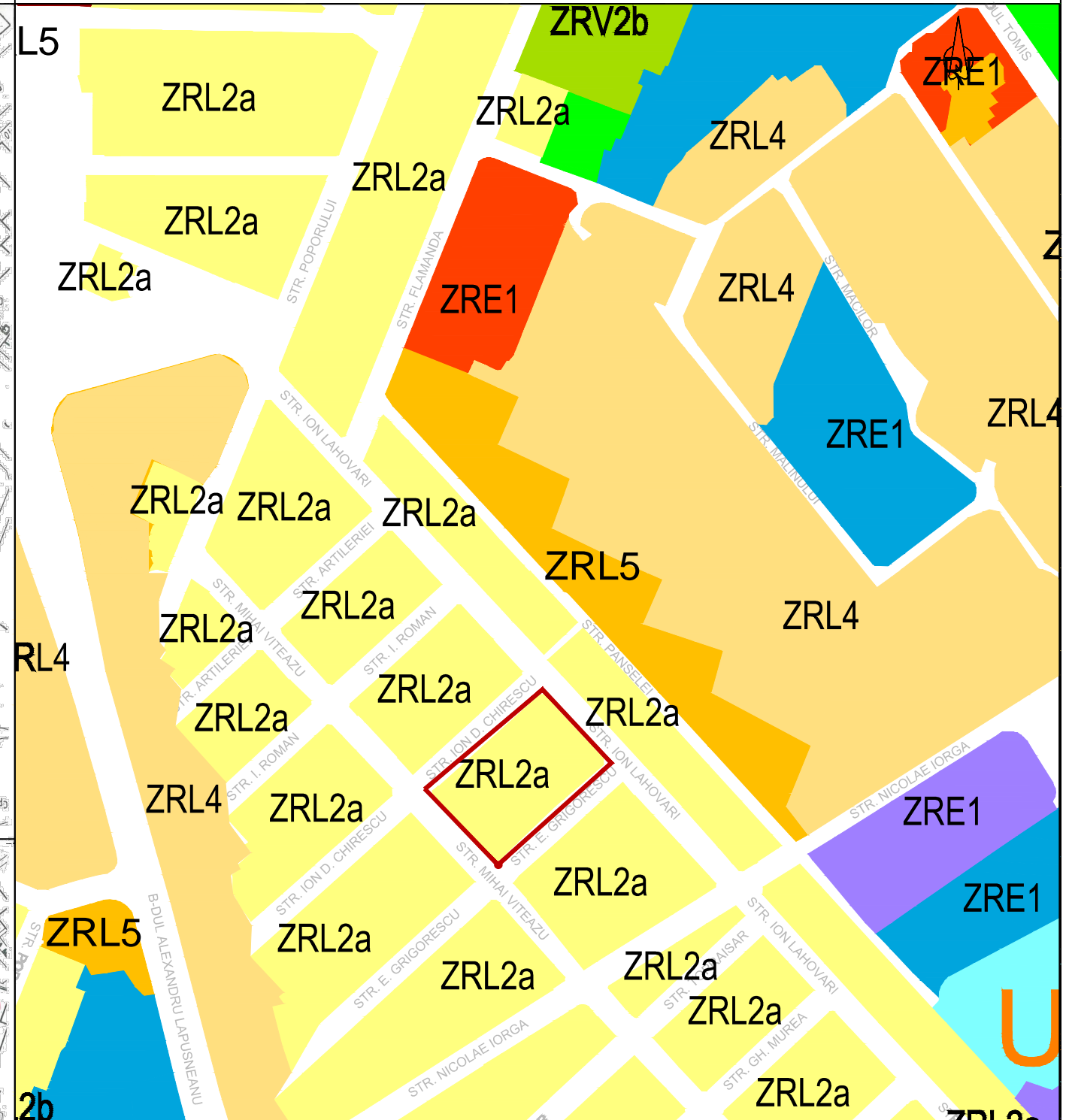
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. MIHAI VITEAZU, I.D. CHIRESCU, GENERAL EREMA GRIGORESCU, STR. ION LAHOVARI, MUNICIPIUL CONSTANTA



INCADRARE IN ZONA



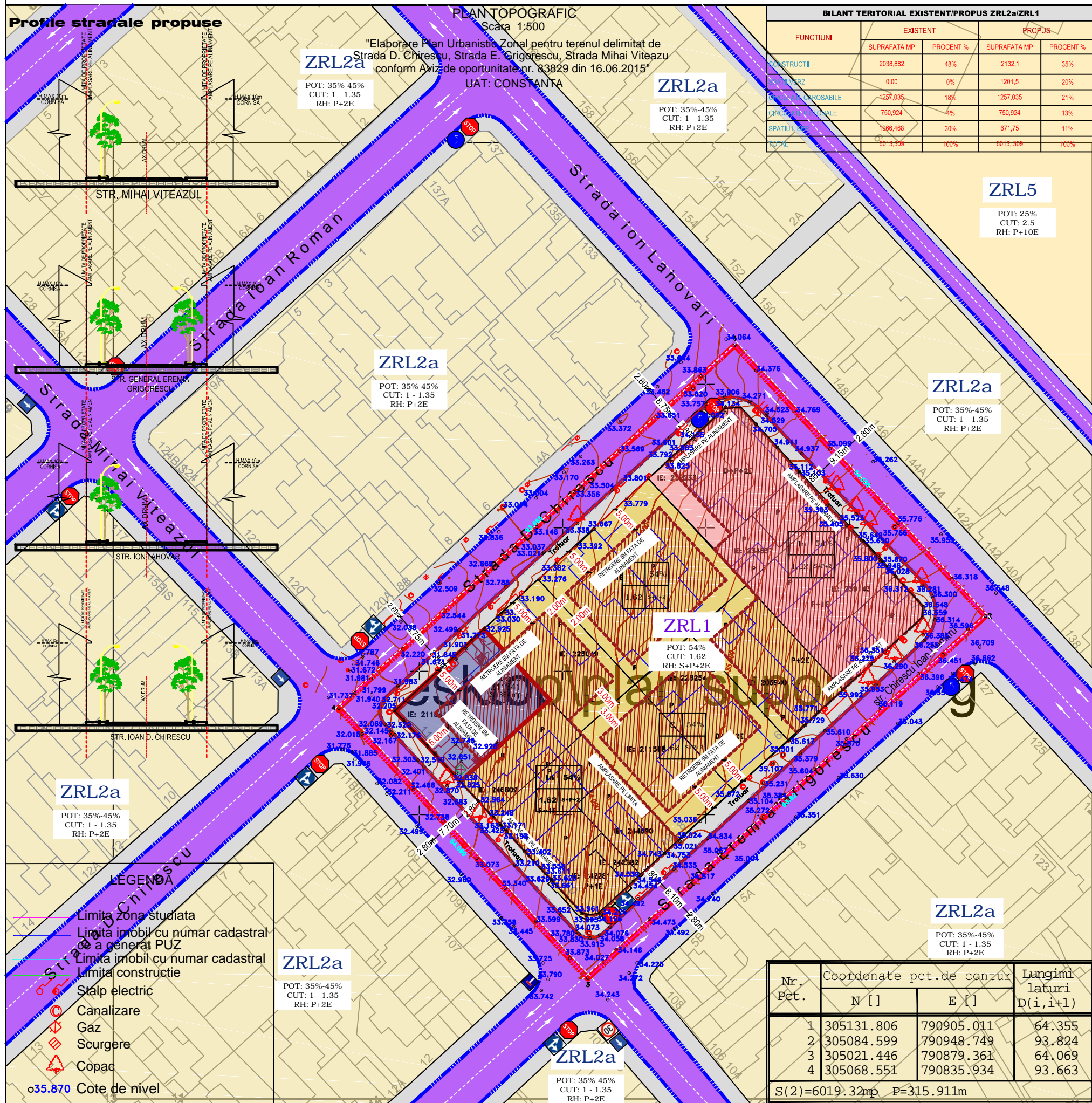
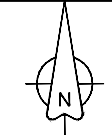
INCADRARE IN PUG



Topometrie: ING. PESTREA GHEORGHE CRISTINA			Beneficiar: HAGI COSTEA	
Proiectant general: S.C. URBAN GRID S.R.L. J40/17524/2017 CUI 38360910 TEL: 0765.388.650			Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. I. ROMAN, STR. ION LAHOVARI, STR. EREMA GRIGORESCU SI STR. MIHAI VITEAZU	
BUCURESTI, SECTOR 1, STR. VESTEI NR. 18, PARTER			Proiect nr. --/--	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara SC 1:	Adresa: STR. MIHAI VITEAZU, NR. 118, MUNICIPIUL CONSTANTA
Sef proiect	urb. Andrei PASCU		format A2	Faza: P.U.Z.
Proiectat	urb. Anemona UNTARU			Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA
Proiectat/Desenat	urb. Anemona UNTARU			
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. URBAN GRID S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.				



PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. MIHAI VITEAZU, I.D. CHIRESCU, GENERAL EREMIJA GRIGORESCU, STR. ION LAHOVARI, MUNICIPIUL CONSTANTA



**BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS ZRL2a/ZRL1**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA MP	PROCENT %	SUPRAFATA MP	PROCENT %
CONSTRUCTII	2038,882	48%	2132,1	35%
SPATII VERZI	0,00	0%	1201,5	20%
GRASINII CAROSABILE	1257,035	18%	1257,035	21%
CIRCUITII PESEANLE	750,924	4%	750,924	13%
SPATIU LIBER	1966,468	30%	671,75	11%
TOTAL	6013,309	100%	6013,309	100%

"Prezentul regulament 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: JARJEAS MARWAN, pentru adresa MIHAI VITEAZU, NR. 118, MUN. CONSTANTA, JUDEUL CONSTANTA, imobil identificat prin nr. cad. 211841 nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent.

CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru.

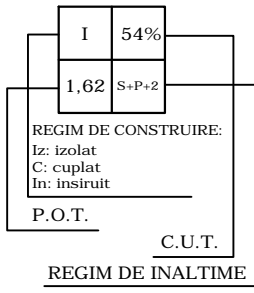
CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

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.

CRETSE C.U.T. CU 20% FATA DE EXISTENT DE LA C.U.T. 1.35 LA 1.62 CONFORM ART. 32 ALIANIATUL (7) DIN LEGEA 350/2001

**LEGENDA**

- Limite si parcelar**
- Limita zona de studiu PUZ S= 6019,309 mp
  - Limite amplasament ce a generat PUZ St = 364 mp (conf. mas./acte)
  - UTR-uri propuse
  - UTR-uri existente conf. PUG
  - Limite de proprietate
  - Contur indicativ al constructiilor
  - Limita edificabil maxim construiabil
  - ZRL2a Denumire UTR-uri existente zona de locuinte in interiorul perimetrelor de protectie
  - ZRL1 Denumire UTR-uri propuse zona invatamant si servicii complementare
- Functiuni existente**
- Zona locuinte individuale si locuinte colective mici.
  - Zona invatamant si servicii complementare
  - Zona mixta locuinte individuale, locuinte colective, comert, servicii, birouri, clinici medicale, invatamant.
  - Circulatii pietonale existente
  - Circulatii auto existente



**Reglementari propuse ZRL1 :**  
Locuinte individuale, locuinte colective mici, comert, servicii, birouri, clinici, medicale, invatamant, conform zonificare plan reglementari propuse  
POT: 54%  
CUT: 1,62 (1.35 locuire cu functiuni complementare +20% majorat cf. Lg. Nr. 350 / 2001 art. 7.8.9)  
RH: S+P+2E

**NOTA AFERENTA REGLEMENTARILOR SPATIILOR VERZI:**  
Conform HCJ NR. 152 din 22.05.2013, suprafata minima pentru constructiile de locuinte colective este de 30% din suprafata terenului. Se iau in calcul spatiile verzi amenajate la sol, terasele verzi, fatadele verzi. Pentru terenul ce a generat prezenta documentatie de urbanism St: 331mp se va respecta o suprafata minima de 99,3mp calculata conform HCJ NR.152 din 22.05.2013.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [ ]	E [ ]	
1	305131.806	790905.011	64.355
2	305084.599	790948.749	93.824
3	305021.446	790879.361	64.069
4	305068.551	790835.934	93.663

S(2)=6019.32mp P=315.911m

Topometrie:		Beneficiar:	
ING. PESTREA GHEORGHE CRISTINA		HAGI COSTAEA	
Proiectant general:		Titlu proiect:	
S.C. URBAN GRID S.R.L. J40/17524/2017 CUI 38360910 TEL: 0765.388.650		PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. I. ROMAN, STR. ION LAHOVARI / STR. EREMIJA GRIGORESCU SI STR. MIHAI VITEAZU	
SPECIFICATIE		NUME	scara
Sef proiect		urb. Andrei PASCU	SC 1:500
Proiectat/Desenat		urb. Anemona UNTARU	format
Proiectat/Desenat		urb. Anemona UNTARU	A2
Adresa:		Faza:	
STR. MIHAI VITEAZU, NR. 118, MUNICIPIUL CONSTANTA		P.U.Z.	
Titlu plansa:		Plansa nr.	
REGLEMENTARI PROPOS		U03	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. URBAN GRID S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL  
PENTRU ZONA DELIMITATA DE:  
STR. ION LAHOVARI, STR. I.D. CHI RESCU, STR.  
MIHAI VITEAZU, STR. EREMIA GRIGORESCU

BENEFICIAR :HAGI COSTEA  
INVESTITOR: HAGI COSTEA  
DECEMBRIE 2018

# CUPRINS

## CAPITOLUL I – INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

## CAPITOLUL II – **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE P.U.G.
- 2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI
- 2.8. OPȚIUNILE BENEFICIARULUI

## CAPITOLUL III – **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI
- 3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- 3.6. AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELA
- 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

## CAPITOLUL IV – **CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**1.1. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIRE: «PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE: STR. ION LAHOVARI, STR. I.D. CHIRESCU, STR. MIHAI VITEAZU, STR. EREMIA GRIGORESCU»

LOCALIZARE: INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

BENEFICIAR: HAGI COSTEA

INIȚIATOR: HAGI COSTEA

PROIECTANT GENERAL: URBAN GRID

DATA ELABORĂRII: FEBRUARIE 2018

**1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM**

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de 6020 mp situat în intravilanul municipiului Constanța, delimitat destr. I.D. CHIRESCU, str. ION LAHOVARI, str. Mihai Viteazu si str. EREMIA GRIGORESCU, mun. Constanta.

Conținutul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE: STR. ION LAHOVARI, STR. I.D. CHIRESCU, STR. MIHAI VITEAZU, STR. EREMIA GRIGORESCU» răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

Documentația de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE: STR. ION LAHOVARI, STR. I.D. CHIRESCU, STR. MIHAI VITEAZU, STR. EREMIA GRIGORESCU» avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare

urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

### 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare și norme de aplicare cf. Ord. MDRaP 233/ 2016
- 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, actualizată
- 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 MTCT 562/ 2003 – Reglementare tehnică "Metodologie de elaborare și conținut cadru al documentațiilor de urbanism în zone protejate"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 327/ 18.12.2015
- 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.
- HCJ 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE: STR. ION LAHOVARI, STR. I.D. CHIRESCU, STR. MIHAI VITEAZU, STR. EREMIA GRIGORESCU» în suprafață de 6020mp, se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii

Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare.

În teritoriul care face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă de locuire și funcțiuni aferente locuirii.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE **ȘI** ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Conform P.U.G., zona studiată prezintă următoarele U.T.R.-uri:

### ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2

Subzona ZRL 2 cuprinde locuințe individuale din zonele centrale vechi ale intravilanului precum cele din cartierele Coiciu, Anadalchioi, Palas ca și zonele de extindere aflate în nordul și respectiv în sudul municipiului. Tipurile dominante sunt cuprinse în 3 categorii distincte din considerente operationale, respectiv:

ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

- parcelarul în general mic și nivel ridicat de ocupare și utilizare a terenului;
- parcelarul neregulat al unor insule rezidențiale, care fac dificilă utilizarea eficientă a parcelei;
- lipsa echipării tehnico-edilitare la nivel urban în unele subzone construite;
- lipsa echipării tehnico-edilitare și a tramei stradale în subzonele de extindere;
- presiunea exercitată de unii proprietari pentru autorizarea de construcții cu funcțiuni sau conformare volumetrică inadecvate subzonei rezidențiale.

Pentru ariile de extindere cu noi zone rezidențiale este necesară elaborarea P.U.Z. cu regulament aferent, prin care să se stabilească planul de parcelare, trama strădala locală precum și echipamentele complementare și tehnico-edilitare. Este necesar ca planul de parcelare să fie întocmit exclusiv pe criterii urbanistice pentru asigurarea unei dezvoltări corespunzătoare nivelului unui municipiu de rang 1, cu influență la nivel regional.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

#### ZRL 2a

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC



## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

### ZRL 2a

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

### ZRL 2a - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRL 2a - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesionarii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	<b>150</b>	<b>8</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>150</b>	<b>8</b>
Cuplat	<b>200</b>	<b>12</b>	<b>300</b>	<b>12</b>	<b>250</b>	<b>12</b>

Izolati	200	12	350	14	300	14
<i>parcela de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

- (2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRL 2a - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor 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;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

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

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de ½ din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.5 si 2.0;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita  $AC_{minima}=50.0$  mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele
- laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5.

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ( $H_{maxim} = 10.0$  metri);
- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis.

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren \* 100)

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

POT maxim = 35%

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

ZRL 2a - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

CUT maxim = 1.0

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 1.

### 2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an. Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea  $U_k = 29$  m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului  $Q_k = 0,5$  kPa.

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

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

### 2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Str. Mihai Viteazuși str. Ion Lahovari.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Locuire în regim colectiv și individual
- Comerț , servicii

## 2.6. ECHIPAREA **EDILITARĂ**

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>^</sup>1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU **ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI**

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

## 2.8. **OPȚIUNILE BENEFICIARULUI**

Pe terenul ce a inițiat elaborarea P.U.Z.-ului se dorește studierea oportunității schimbării destinației actuale din locuința individuală în grădiniță.

# CAPITOLUL 3 **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## 3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – **JUSTIFICĂRI**

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

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

### 3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și a unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare și anume: P.U.G. o zonă de reglementare:

ZRL2a: SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren \* 100)

- conform PUZ aprobat, cu următoarele conditionari:

- POT<sub>maxim</sub> = 35% - 45%

Art. 15. 1 - Terasse acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexe nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

- conform PUZ aprobat, cu următoarele conditionari:

- CUT<sub>maxim</sub> = 1.0 – 1.35

Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Suprafețele menționate la Art. 15.1 nu se iau în calcul dacă reprezintă mai puțin de 5% din total ADC.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

### 3.4. MODERNIZAREA **CIRCULAȚIEI**

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Str. Mihai Viteazu și Str. Ion Lahovari

Documentația nu își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura pe suprafața lotului în proprietate privată ce a generat P.U.Z..

Parcaje.



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

- 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.

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 suprafața max. 100 mp,
  - 2 locuri de parcare/apartament cu suprafața max. 150 mp,
  - 3 locuri de parcare/apartament cu suprafața 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.

În cazul în care locurile de parcare nu se pot asigura în totalitate sau parțial, în interiorul proprietății, pe care se realizează investiția, numărul de locuri pentru parcare ramase se poate asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care investitorul va obține autorizație de construire de construire pentru amenajare parcare, cu avizul Comisie de circulație, înainte de emiterea autorizației de construire pentru investiția principală, iar funcțiunea de parcare va fi înregistrată ca sarcină în cartea funciara a imobilului respectiv, destinația de parcare neputând fi schimbată decât cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria Municipiului Constanța, la desființarea imobilului deservit sau cu condiția asigurării numărului de locuri de parcare necesar în alta modalitate conform regulamentului.

Accesul la spațiile destinate parcarii este permis numai din circulației carosabile amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea maximă de 6 metri.

Accesul carosabil, la parcaje amenajate în incintă (parcela):

a) Pentru parcele cu suprafața până în 350 mp și având front la o singură stradă, se va asigura un singur acces pe parcelă cu o lățime maximă de 6,00 metri și minimă de 2,50 metri sau maximum de 2 accese distincte cu lățimea maximă de 3,00 metri, dar nu mai mică de 2,50 metri fiecare.

Accesul carosabil la parcajele amenajate in subsolul sau demisolul constructiilor:

a) Pentru pante amenajate ( cu rolul de a asigura accesul la parcaje amenajate in subsolul sau demisolul constructiilor) in interiorul parcelei, se va asigura o distanta de minimum 1 metru, intre acostament si inceperea pantei, pentru asigurarea vizibilitatii (fata de carosabil – domeniul public) la urcarea rampei;

b) Accesul carosabil pe parcela se va asigura prin coborarea trotuarului si racordarea acestuia la partea carosabila (strada), sau prin borduri inclinate speciale. Se interzice realizarea de rampe cu umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuare si aleile publice de acces carosabile si semicarosabile.

### 3.5. ZONIFICARE **FUNCȚIONALĂ**

Păstrând limitele și specificul zonelor de reglementare din P.U.G., teritoriul studiat, în suprafață de 6020 mp, va fi împărțit din punct de vedere operațional într-o singura zona de reglementare mixta

- ZRL1– ZONA MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII

#### UTILIZARI ADMISE

ZR1– ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE MICI, COMERT, SERVICII, INAVATAMANT PRESCOLAR

- locuințe colective cu maxim P+2e;
- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiți.
- Comerț, servicii, birouri, cabinete medicale, servicii bancare, alimentatie publica, invatamant prescolar.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRL1–

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
- dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat fata de cel al locatarilor;

- cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren, in conformitate cu studii de specialitate si legea in vigoare;

## UTILIZARI INTERZISE

### ZRL1–

- functiuni complementare locuirii ce genereaza un trafic important de persoane si marfuri si au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- 

## INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

### ZR1– ZONA MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII

$H_{\max im}$  admisibil este MAXIM P+2E (14m)

## PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

### ZR1–

$POT_{\max im} = 54\%$

## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

### ZR1–

$CUT_{\max im} = 1.62$

### 3.6. AMPLASAREA **CLĂDIRILOR** PE PARCELA

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Conform plan reglementari propus

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Conform plan reglementari propus

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

- Conform plan reglementari propus

### 3.7. DEZVOLTAREA **ECHIPĂRII** EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

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

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE **PUBLICĂ**

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

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

## CAPITOLUL 4

## CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite

- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

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

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

ÎNTOCMIT,  
VERIFICAT,

URB. ANDREI PASCU