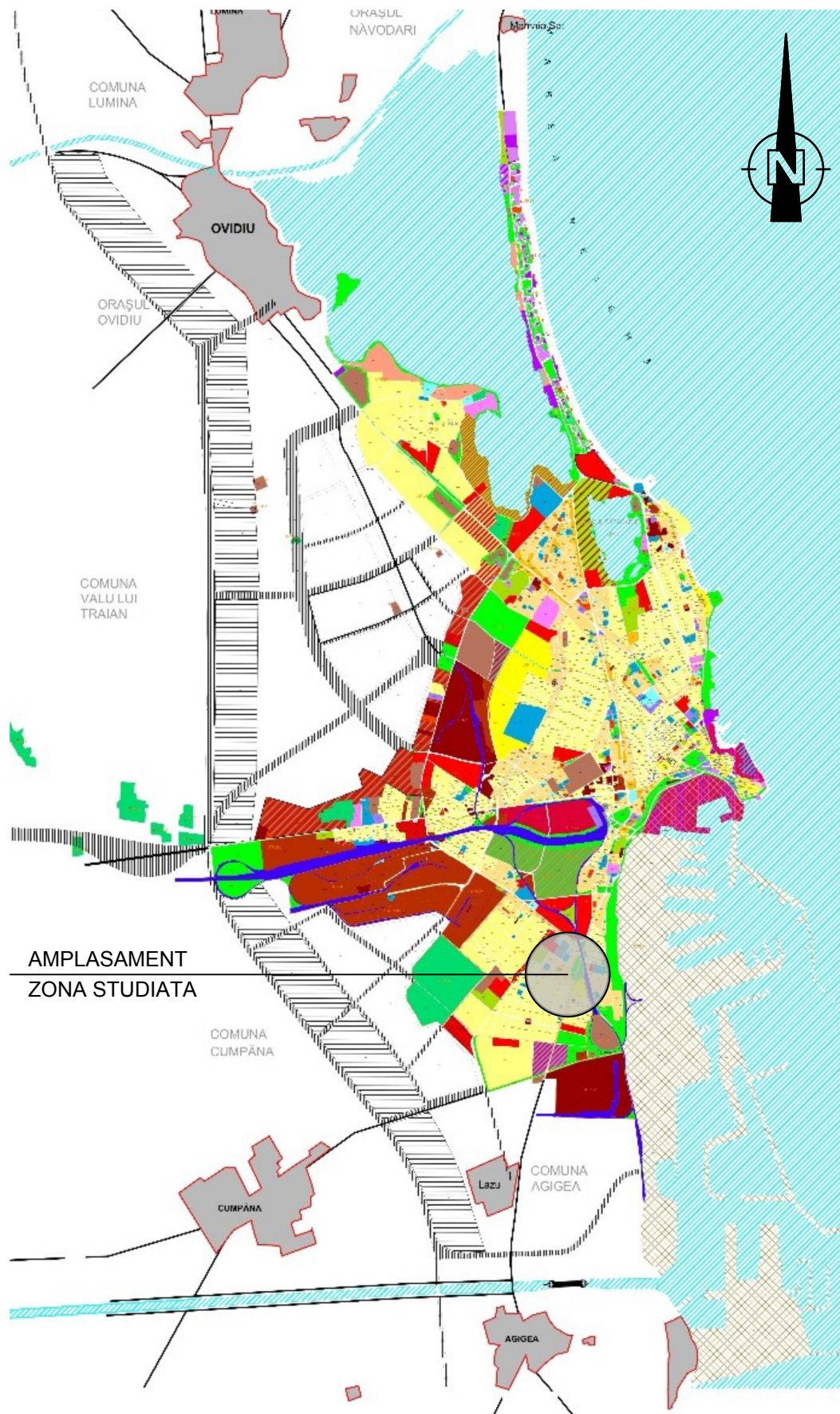
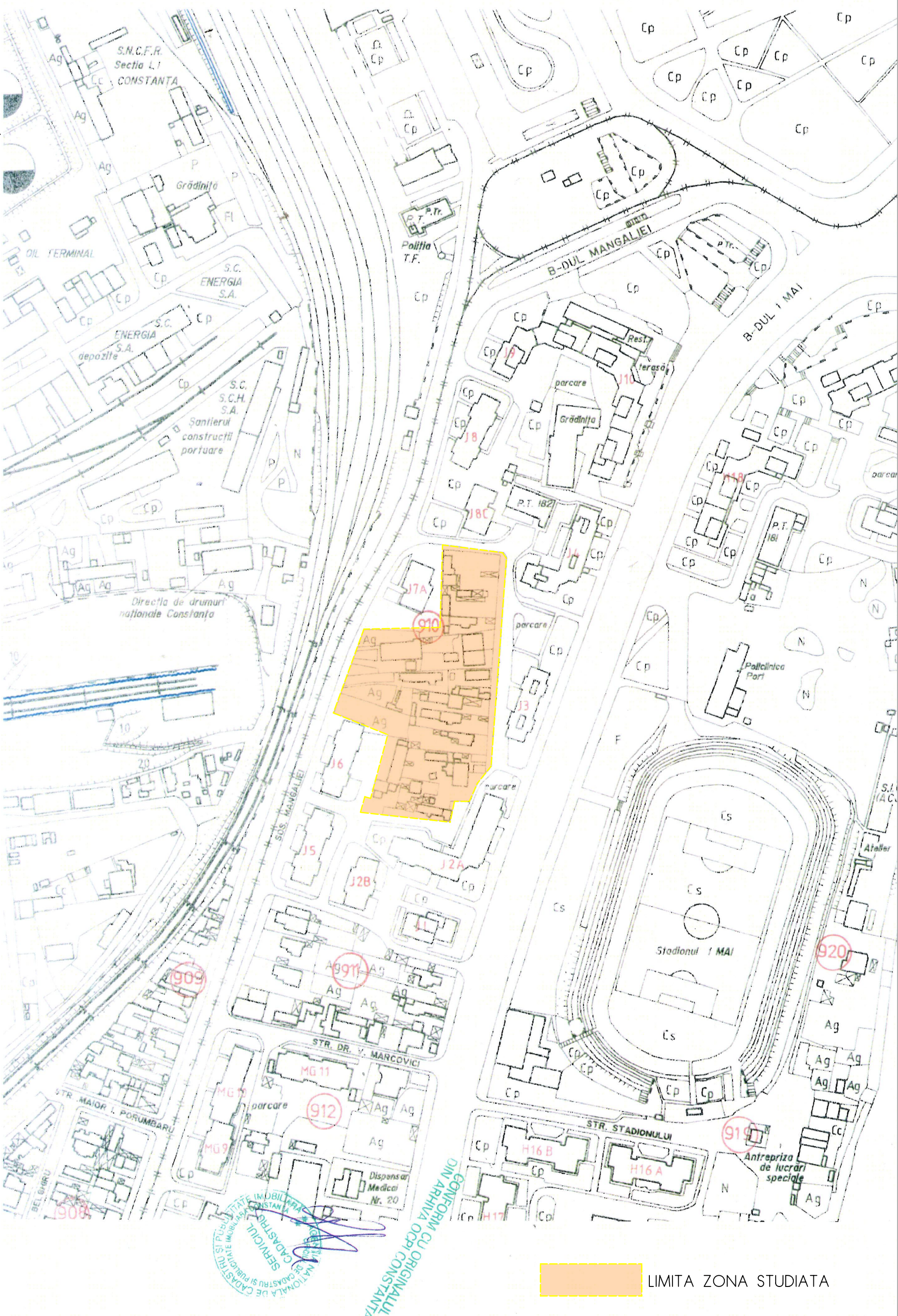
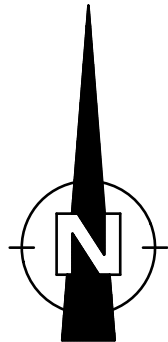




AMPLASAMENT
ZONA STUDIATA

	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: SC.CUPA INTERNATIOAL SRL	Pr. nr. 18/2018
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368			Adresa: Str. SOSEAUA MANGALIEI NR. 11 MUNICIPIUL CONSTANTA	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul plansei INCADRARE IN TERITORIU	Faza
Coordonator Urbanist	ARH. AL.COSTANDACHE		1:		PUZ
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		Pl. nr.
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		10/2019		U01



S.C. ED COM '96 SRL

CIF 8518149
J13/1522/1996

SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30
Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS,
nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter
office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368

Beneficiar: SC.CUPA INTERNATIONAL SRL

Adresa: Str. SOSEAUA MANGALIEI NR. 11
MUNICIPIUL CONSTANTA

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Pr. nr.

18/2018

Faza
PUZ

Pl. nr.
U-02

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

SCARA

Titlul plansei

Coordonator Urbanist

ARH. AL.COSTANDACHE

1:2000

PROIECTAT

C.ARH. R. UNGUREANU

Data

PLAN INCADRARE IN ZONA

DESENAT

ING. E. UNGUREANU

10/2019

EXTRAS R.L.U. PUG- CONSTANTA

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 mp;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;

ARTI.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 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;

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

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcani 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 jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alina de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi 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.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- 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 3.5 metri latime;

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirii masurata de la nivelul terenului la cornisa va respecta inaltimea maxima prevazuta prin proiectul initial al lotizarii;

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- **POT maxim = 30%.**

Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 sau ZRL 4 dupa caz.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- **CUT maxim pentru H = P+2 = 0.9**

- **CUT maxim pentru H = P+3 = 1.2**

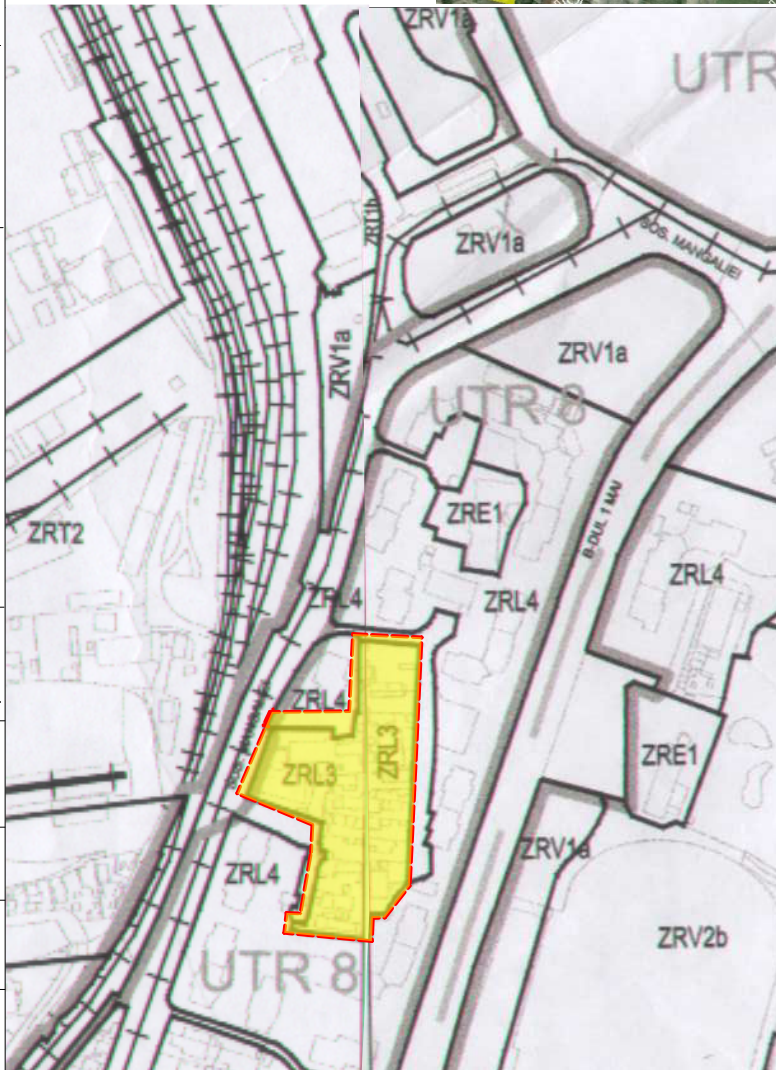
Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2 sau ZRL 4, dupa caz.

INCADRAREA IN ZONA

ZONA STUDIATA



INCADRARE IN PUG



TERENUL INVESTITORIULUI CUPRINDE SI PARTE DIN ZONA DE REGLEMENTARE ZRL 4

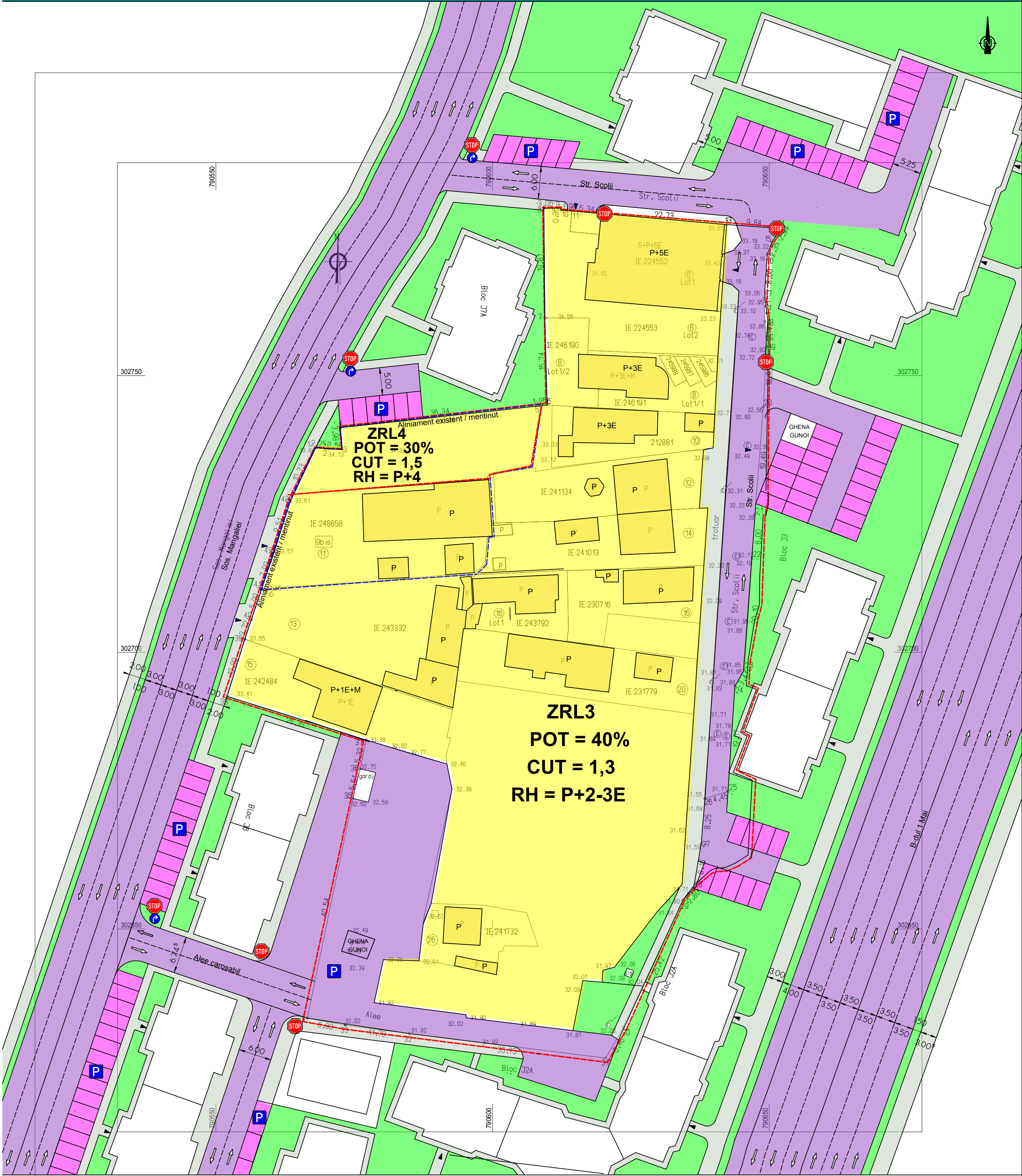
SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

POT maxim 30%

CUT maxim 1.5

Reglementarile propuse prin PUZ preiau, detaliaza si modifica reglementarile aferente zonei dominante respectiv ZRL3

	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: SC.CUPA INTERNATIOAL SRL	Pr. nr.
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368			Adresa: Str. SOSEAUA MANGALIEI NR. 11 MUNICIPIUL CONSTANTA	18/2018
				Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul plansei	Faza
Coordonator Urbanist	ARH. AL.COSTANDACHE		1:		PUZ
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		Pl. nr.
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		10/2019		U03
INCADRARE IN PUG					



BILANT TERITORIAL		
	MP	%
CONSTRUCTII	2800	28.56
CIRCULATII	5022	51.24
SPATII VERZI	1980	20.20
TOTAL	9802	100.00

PLAN DE SITUATIE

necesar pentru elaborare plan urbanistic zonal pentru terenul delimitat de : Sos. Mangaliei si blocurile J6 , J7A (la vest), str. Scolii si blocul J3 (la nord si est), bloc J2A (la sud), zona ce include imobilul situat in Mun. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 96a-11, carte funciara nr.248658.

Scara 1:500		
Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	9802 mp	Mun. Constanta zona delimitata de : Sos. Mangaliei si blocurile J6, J7A (la vest), str. Scolii si blocul J3 (la nord si est), bloc J2A (la sud), zona ce include imobilul situat in Mun. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 96a-11, carte funciara nr.248658.
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CONSTANTA	

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA PENTRU PUZ

Sistem de proiectie stereografic 1970

Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	302736.959	790568.036
2	302736.760	790570.279
3	302736.641	790572.858
4	302740.602	790572.513
5	302744.555	790608.635
6	302744.700	790609.877
7	302760.430	790609.450
8	302780.240	790609.280
9	302780.280	790612.340
10	302779.920	790612.350
11	302779.750	790614.330
12	302779.284	790619.650
13	302777.300	790642.290
14	302776.611	790652.109
15	302774.135	790650.527
16	302771.944	790649.870
17	302763.968	790649.090
18	302759.759	790649.231
19	302755.222	790649.536
20	302744.342	790648.944
21	302724.911	790647.421
22	302716.931	790646.911
23	302696.877	790645.538
24	302693.916	790643.844
25	302686.513	790643.307
26	302674.889	790642.595
27	302673.576	790638.340
28	302665.348	790637.708
29	302657.306	790636.325
30	302655.243	790634.426
31	302632.221	790623.645
32	302626.669	790620.456
33	302631.093	790584.976
34	302632.630	790573.377
35	302633.893	790566.516
36	302673.592	790574.753
37	302678.945	790576.078
38	302684.151	790577.177
39	302692.044	790552.032
40	302702.364	790555.217
41	302711.480	790558.290
42	302718.187	790560.590
43	302727.256	790563.449

Suprafata teren=9802 mp

LEGENDA :

— contur zona studiata pentru PUZ

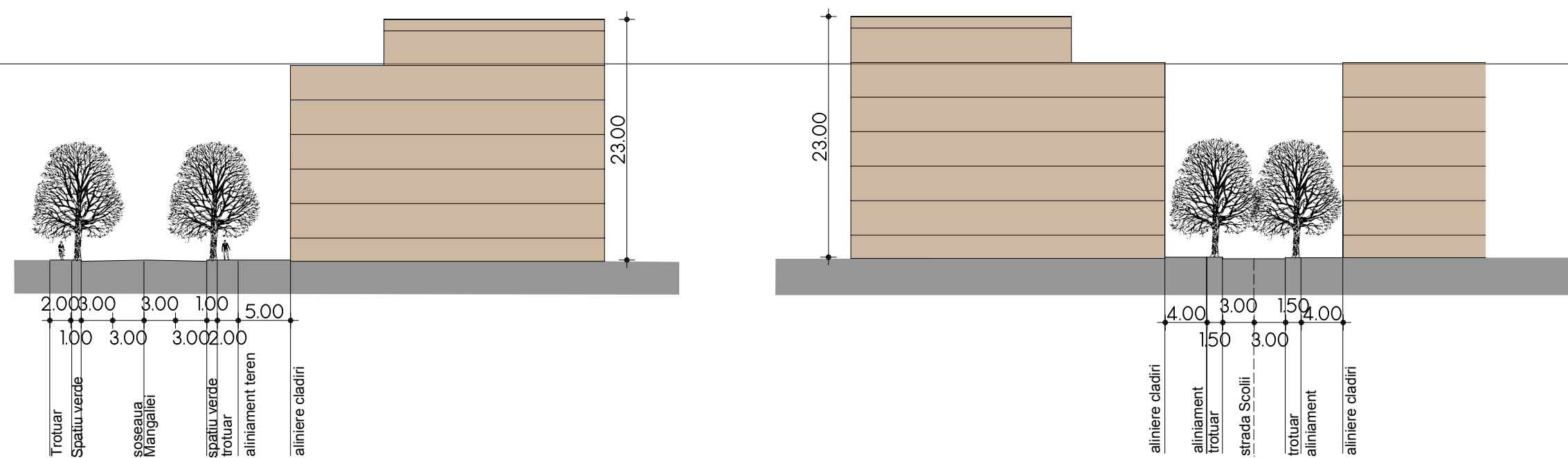
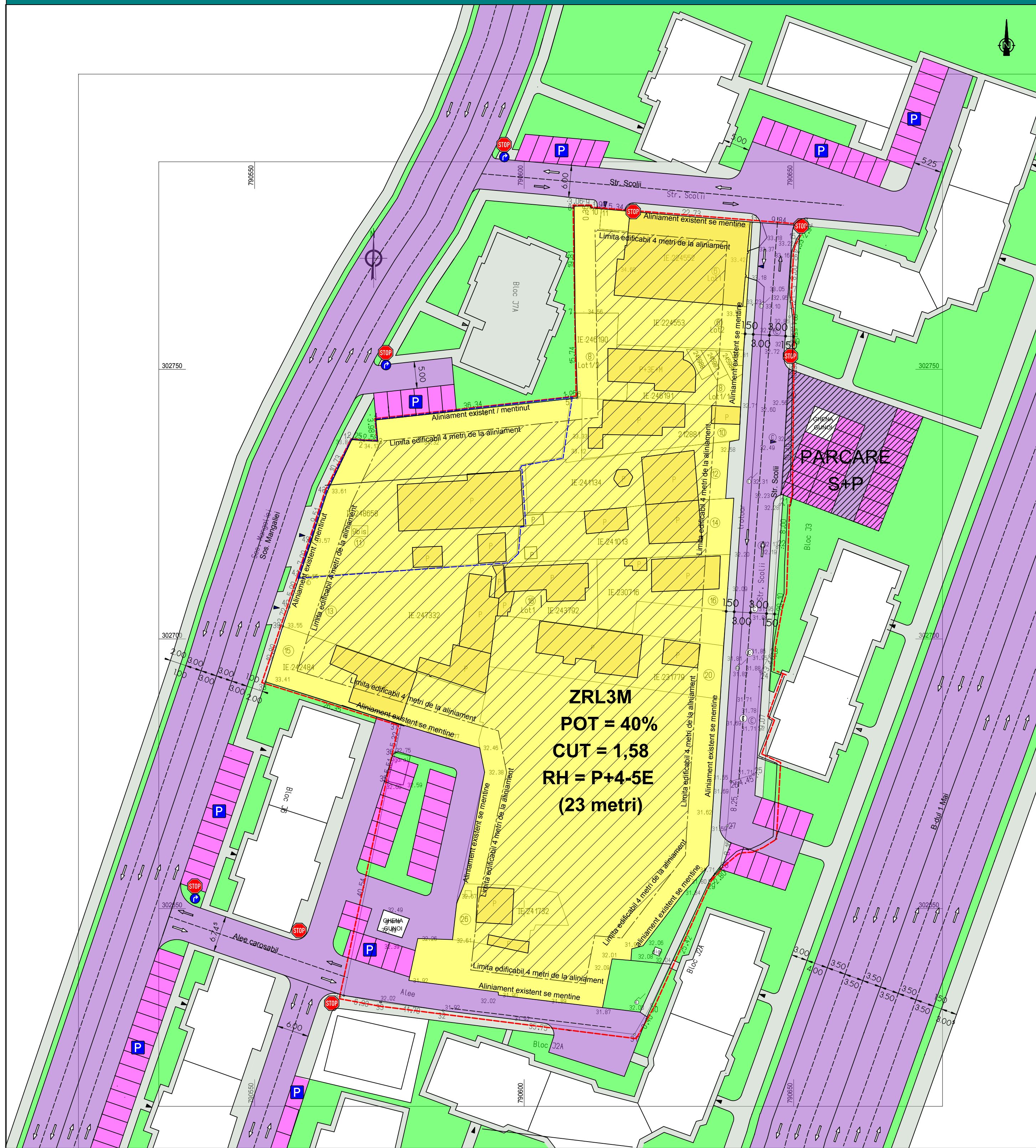
33.58 cota punct

Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Sistem de referinta altimetric Marea Neagra 1975

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE	ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi 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.
ART. 1 - UTILIZARI ADMISE - locuinte individuale izolate si cuplate; - locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;	ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE - 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 invocate de minim 3.5 metri latime;
ARTI 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - 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;	ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHIULELOR - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - cladirile construite in regim insiruit se va dispune cu calcani 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 puțin de 3.0 metri; - in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; - cladirile semi-cuplate se vor alina de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; - cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;	ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - inaltimea maxima a cladirii masurata de la nivelul terenului la cornisa va respecta inaltimea maxima prevazuta prin proiectului initial al lotizarii;
	ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
	ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 sau ZRL 4 dupa caz.
	ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT maxim pentru H = P+2 = 0.9 - CUT maxim pentru H = P+3 = 1.2 Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2 sau ZRL 4, dupa caz.
	TERENUL INVESTITORULUI CUPRINDE SI PARTE DIN ZONA DE REGLEMENTARE ZRL 4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE POT maxim 30% CUT maxim 1.5
Reglementarile propuse prin PUZ preiau, detaliaza si modifica reglementarile aferente zonei dominante respectiv ZRL3	

		S.C. ED COM '96 SRL	CF 858149 /13/522/1996	Beneficiar: SC.CUPA INTERNATIOAL SRL	Pr. nr.
SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30		Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladiria PROIECT S.A.,parter	office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368	Adresa: Str. SOSEAUA MANGALIEI NR. 11 MUNICIPIUL CONSTANTA	18/2018
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	SCARA	Faza PUZ
COORDONATOR Urbanist		ARH. ALCOSTANDACHE		1:500	
PROIECTAT		C.ARH. R. UNGUREANU		Data	PL nr. U04
DESENAT		ING. E. UNGUREANU		10/2019	
					SITUATIA EXISTENTA

SECTIUNE CARACTERISTICA-SOSEAUA MANGALIEI
STRADA CU AMPRIZA DE 20 METRISECTIUNE CARACTERISTICA-STRADA SCOLI
STRADA CU AMPRIZA DE 9 METRI

BILANT TERITORIAL	MP	%
CONSTRUCTII	3920	40
CIRCULATII	3920	40
SPATII VERZI	1960	20
TOTAL	9802	100

PLAN DE SITUATIE

necesar pentru elaborare plan urbanistic zonal pentru terenul delimitat de : Sos. Mangaliei si blocurile J6
, J7A (la vest), str. Scolii si blocul J3 (la nord si est), bloc J2A (la sud), zona ce include imobilul situat
in Mun. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 96a-11, carte funciara nr.248658.

Scara 1:500

Nr.cadastral

Suprafata masurata

Adresa imobilului

Nr. Cartea Funciara

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)

Constanta

Inventar de coordonate zona studiata pentru PUZ

Sistem de proiectie stereografic 1970

Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975

Executant: Ing. Bogdan-Adrian Rusu

Inspector

Data: 19.08. 2019

Nr. Pct.

X [m]

Y [m]

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

Suprafata teren=9802 mp

LEGENDA :

contur zona studiata pentru PUZ

cota punct

Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale izolate si cuplate;

- locuinte colective

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 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;

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tașarea cotului după o linie perpendiculară 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.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELOELOR

-cladirile pot atinge limitele laterale si limita posterioara ale proprietatii dacă respecta urmatoarele conditii:

- asigurarea insoririi minime a fatadelor cu ferestre la camerele de locuit a cladirilor invecinate conform prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;

- distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompier

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa unele fata de altele pe aceeași parcelă cu condiția respectării

-prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor, dar nu mai puțin de 4 metri in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiiilor interioare (anexe, depozitari, chioșcete, bucatării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării, etc.) pentru care nu este necesară lumina naturală;

- distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompier.

CIRCULATII SI ACCESE

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebușă fi mijloace de stingere a incendiilor

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017

- Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări

autorizate, pe raza municipiului Constanta. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

-Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numarul minim al locurilor de parcare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltimea maxima a clădirii măsurata de la nivelul terenului amenajat, la cornisa sau atic va fi de P+4-5E(23 metri)

- înaltimea minima a clădirii măsurata de la nivelul terenului la cornisa sau atic va fi de P+2E

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția luării în calculul CUT a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii.

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

POT maxim = 40%

In 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 unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

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

CUT maxim = 1.58

In 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 unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.



S.C. ED COM '96 SRL
SEDLUL EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30
Pct. de lucru,CONSTANTA, b. d. TOMIS,
nr.143A, clădirea PROIECT S.A.,parter
office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368

Beneficiar: S.C.CUPA INTERNATIONAL SRL
Adresa: Str. SOSEAU MANGALIEI NR. 11
MUNICIPIUL CONSTANTA
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

SCARA

Titlu planse

Coordonator

ARH. AL.COSTANDACHE

Data

10/2019

PROIECTAT

C.ARH. R. UNGUREANU

DESENAT

ING. E. UNGUREANU

REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr. nr.

18/2018

Faza

PUZ

Pi. nr.

U05

PLAN URBANISTIC ZONAL

INITIATOR S.C. CUPA INTERNATIONAL SRL

U07-REGIM JURIDIC

PLAN DE SITUATIE

necesar pentru elaborare plan urbanistic zonal pentru terenul delimitat de : Sos. Mangaliei si blocurile J6 , J7A (la vest), str. Scolii si blocul J3 (la nord si est), bloc J2A (la sud), zona ce include imobilul situat in Mun. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 9bis-11 , carte funciara nr.248658 .

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	9802 mp	Mun. Constanta zona delimitata de : Sos. Mangaliei si blocurile J6, J7A (la vest), str. Scolii si blocul J3 (la nord si est), bloc J2A (la sud), zona ce include imobilul situat in Mun. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 9bis-11 , carte funciara nr.248658 .
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CONSTANTA	

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA PENTRU PUZ

Sistem de proiectie stereografic 1970
Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	302736.959	790568.036
2	302736.760	790570.279
3	302736.641	790572.858
4	302740.602	790572.513
5	302744.555	790608.635
6	302744.700	790609.877
7	302760.430	790609.450
8	302780.240	790609.280
9	302780.280	790612.340
10	302779.920	790612.350
11	302779.750	790614.330
12	302779.284	790619.650
13	302777.300	790642.290
14	302776.611	790652.109
15	302774.135	790650.527
16	302771.944	790649.670
17	302763.968	790649.090
18	302759.759	790649.231
19	302755.222	790649.536
20	302744.342	790648.944
21	302724.911	790647.421
22	302716.931	790646.911
23	302696.877	790645.538
24	302693.916	790643.844
25	302686.613	790643.307
26	302674.889	790642.595
27	302673.576	790638.340
28	302665.346	790637.708
29	302657.306	790636.325
30	302655.243	790634.426
31	302632.221	790623.645
32	302626.669	790620.456
33	302631.093	790584.976
34	302632.630	790573.377
35	302633.893	790566.516
36	302673.592	790574.753
37	302678.945	790576.078
38	302684.151	790577.177
39	302692.044	790552.032
40	302702.364	790555.217
41	302711.480	790558.290
42	302718.187	790560.590
43	302727.256	790563.449

Suprafata teren=9802 mp

LEGENDA :

— contur zona studiata pentru PUZ
33.58 cota punct

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975



Data : 19.08. 2019

Inspector

LEGENDA

- Limita zona studiata
S.Teren = 9802 mp
- Limita teren ce genereaza
PUZ - S. Teren = 1098 mp
- Limite proprietati
- Limita edificabil
- Sens circulatii
- ▶ Acces locuinte
- ▶ Acces auto
- P R Indicatoare rutiere

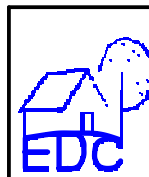
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

Prezentul document receptionat este
valabil insofit de procesul verbal de
receptie nr. 4262 / data 19.08.2019

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: PAUN LUCIAN VIRGIL
Funcție: CONSILIER GR. IA

REGIM JURIDIC

- TERENURI PROPRIETATEA PERSOANELOR
FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI DOMENIUL PUBLIC CIRCULATII
- SPATII VERZI



S.C. ED COM '96 SRL

CIF 8518149
J13/1522/1996

Beneficiar: S.C.CUPA INTERNATIONAL SRL

Adresa: Str. SOSEAUA MANGALIEI NR. 11
MUNICIPIUL CONSTANTA

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

SPECIFICATIE NUME

SEMNATURA

SCARA

Titlul planseii

Coordonator Urbanist

ARH. AL.COSTANDACHE

Data

10/2019

PROIECTAT

C.ARH. R. UNGUREANU

DESENAT

ING. E. UNGUREANU

REGIM JURIDIC

Pr. nr.

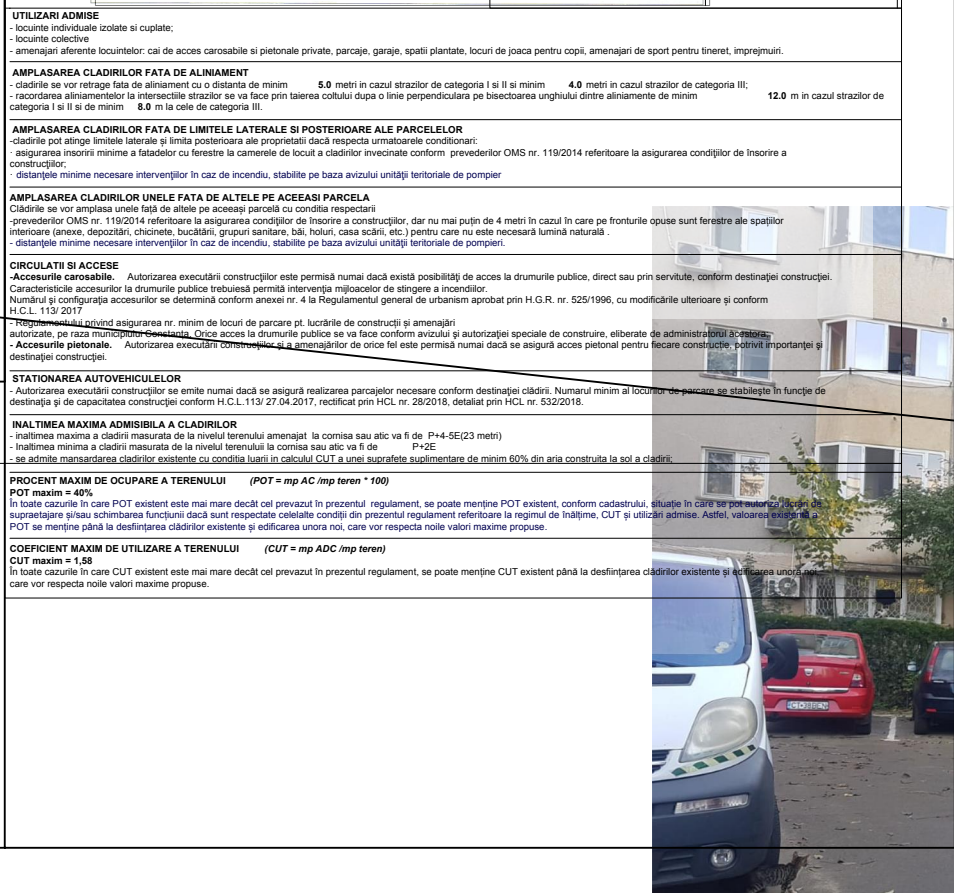
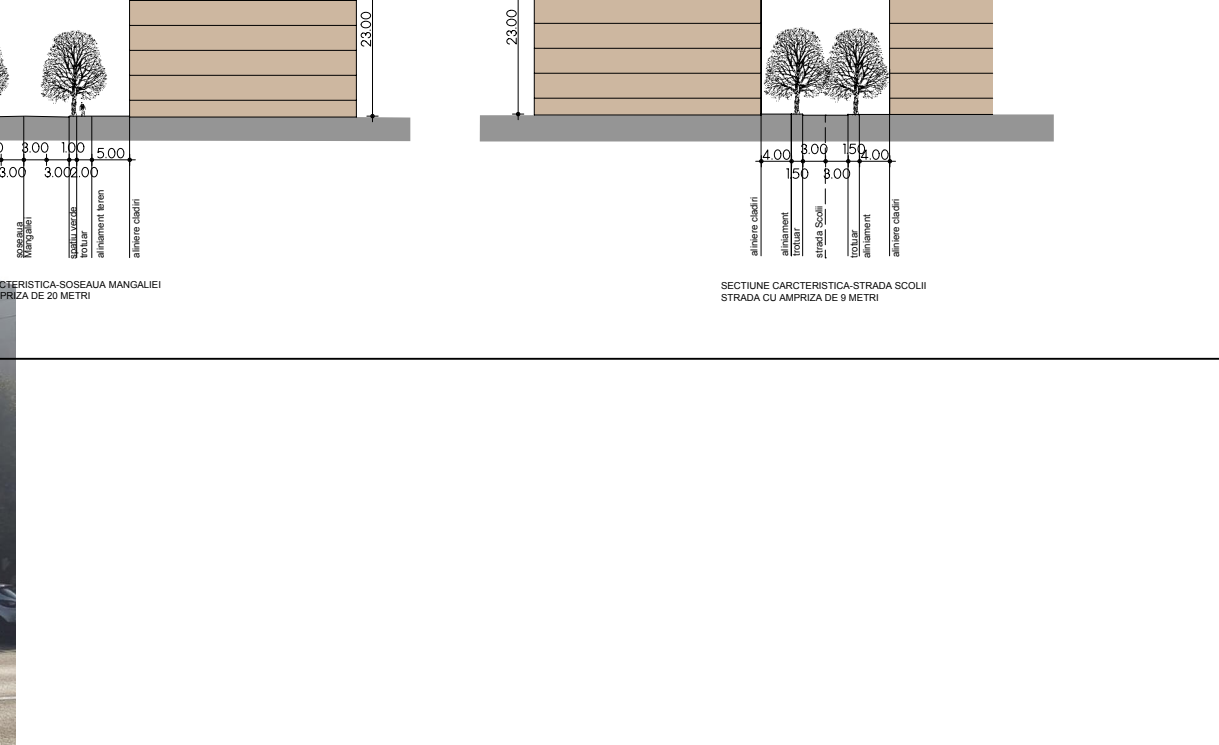
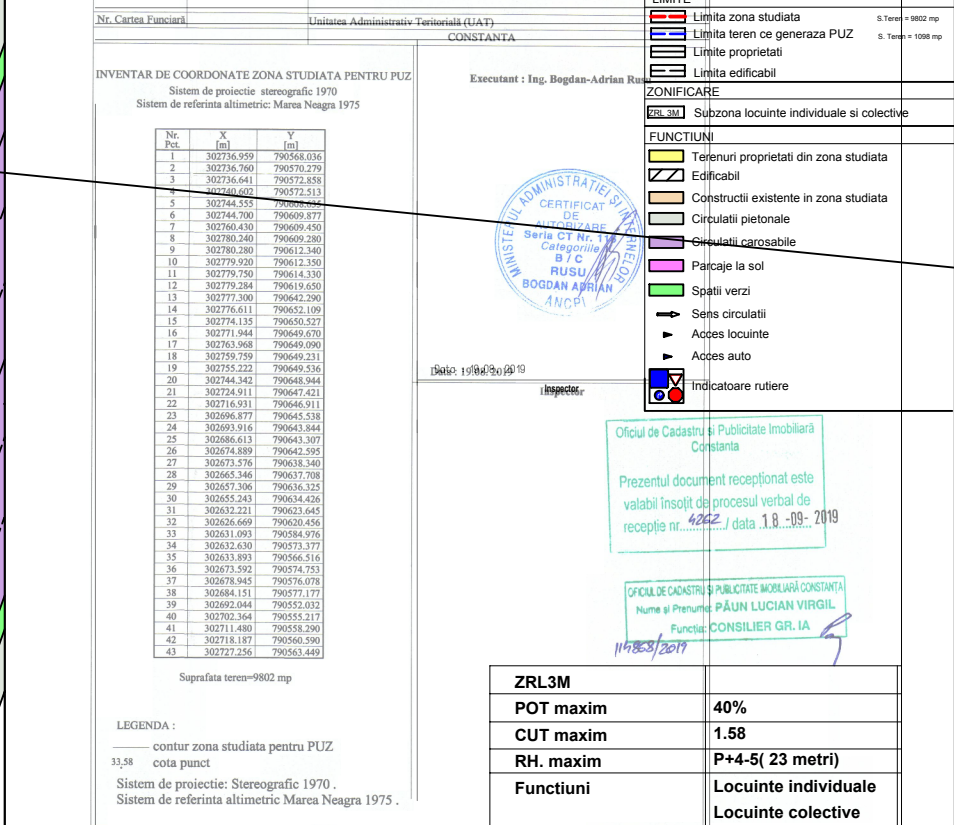
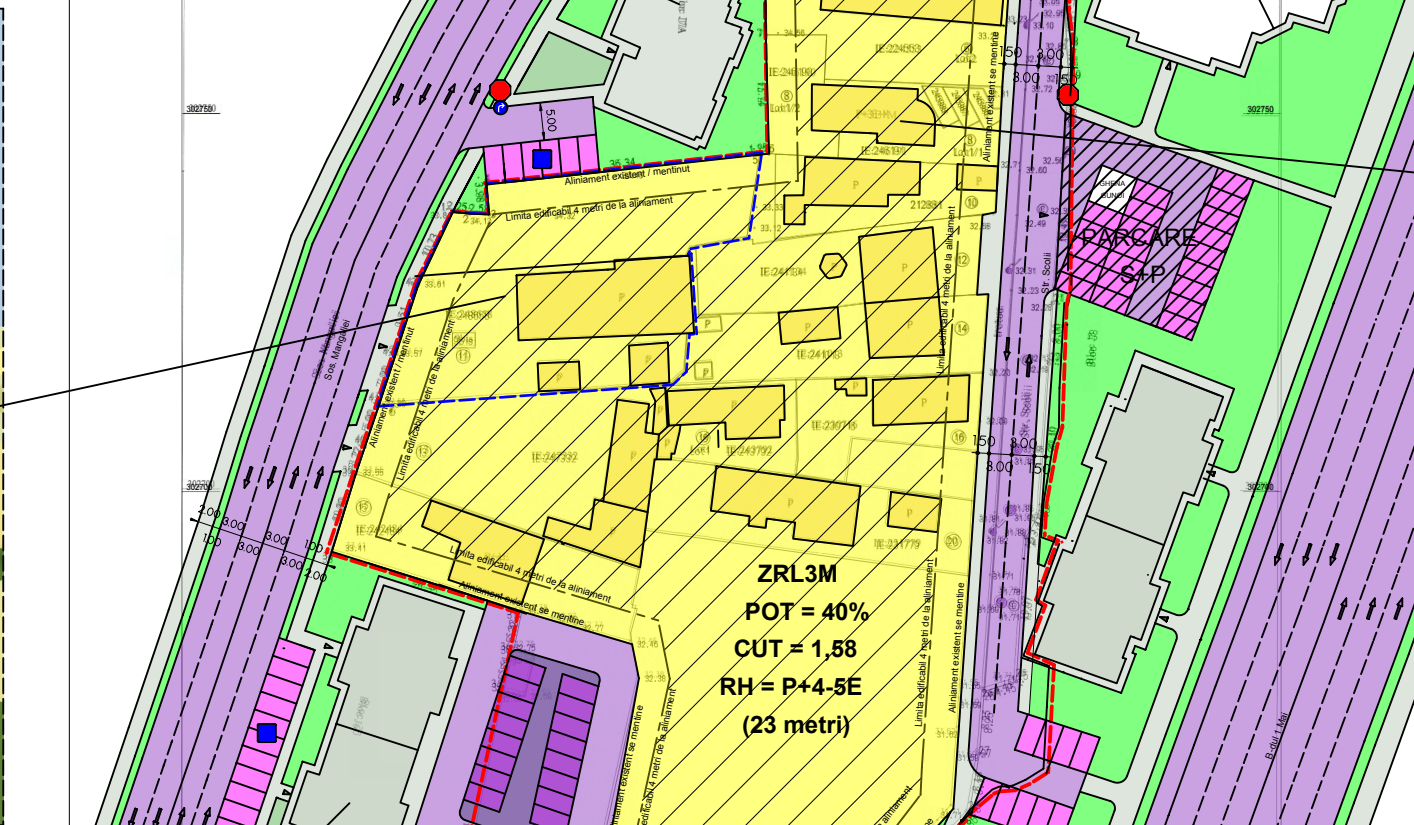
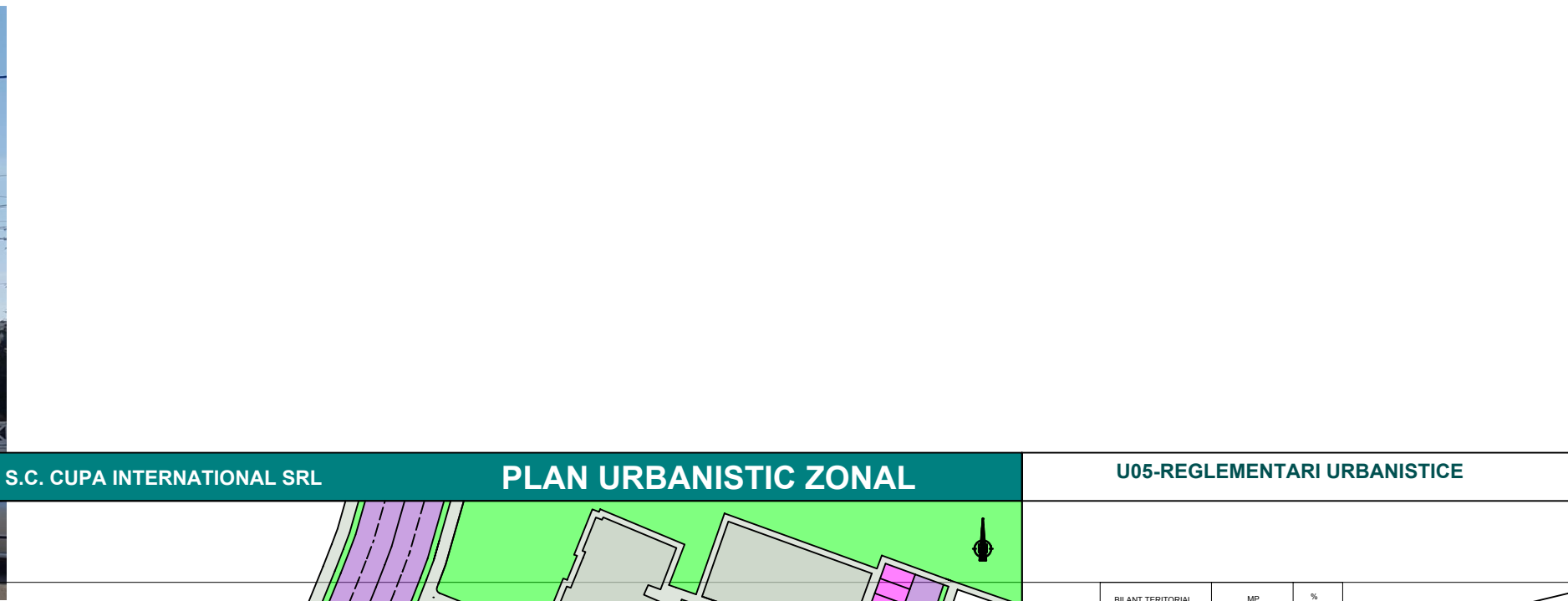
18/2018

Faza

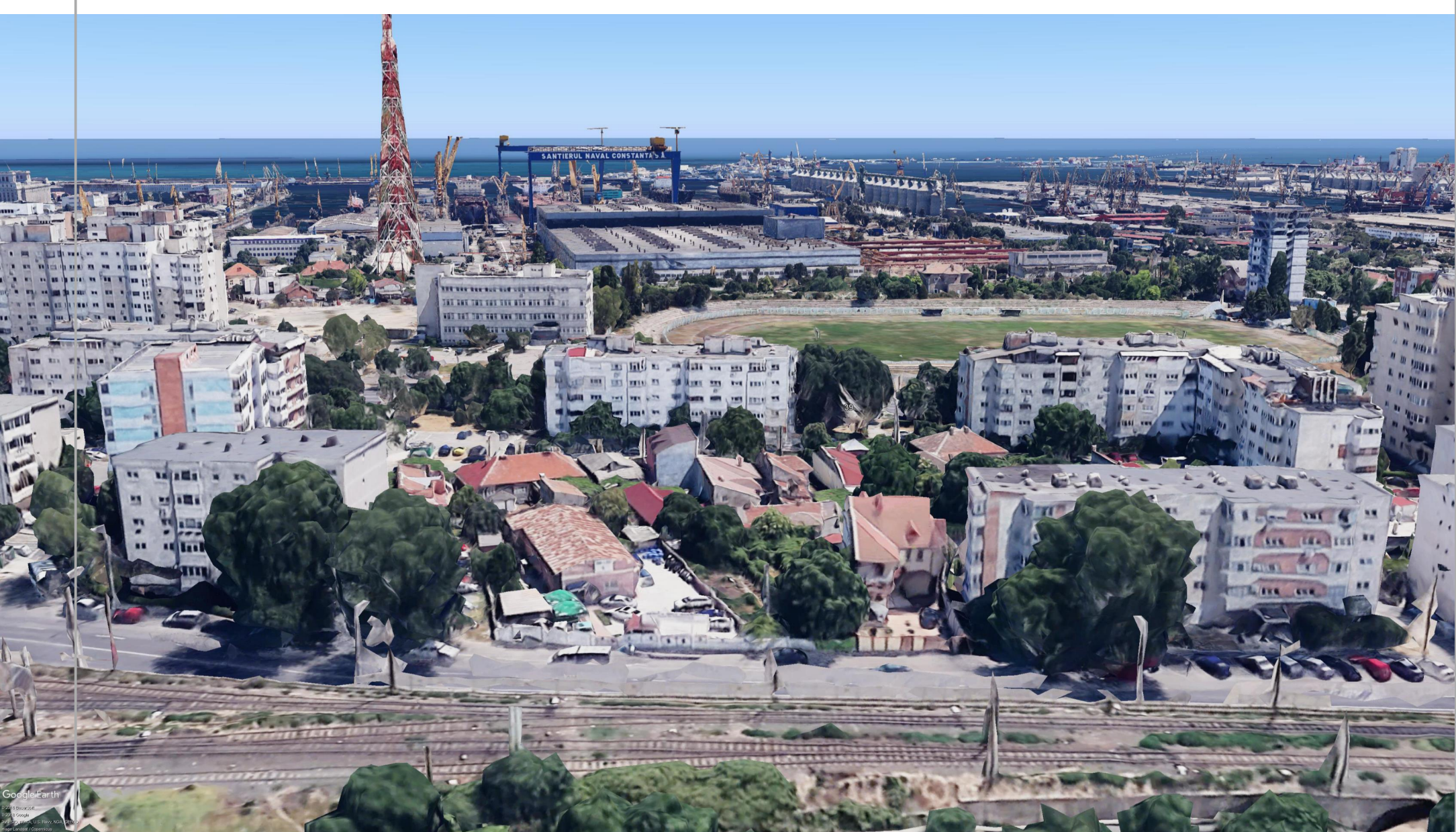
PUZ

Pl. nr.

U07



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: SC.CUPA INTERNATIONAL SRL	Pr. nr. 18/2018
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368			Adresa: Str. SOSEAUA MANGALIEI NR. 11 MUNICIPIUL CONSTANTA	
				Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul plansei
Coordonator Urbanist	ARH. AL.COSTANDACHE		1	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	Pl. nr. U08
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 10/2019		
DESENAT	ING. E. UNGUREANU				

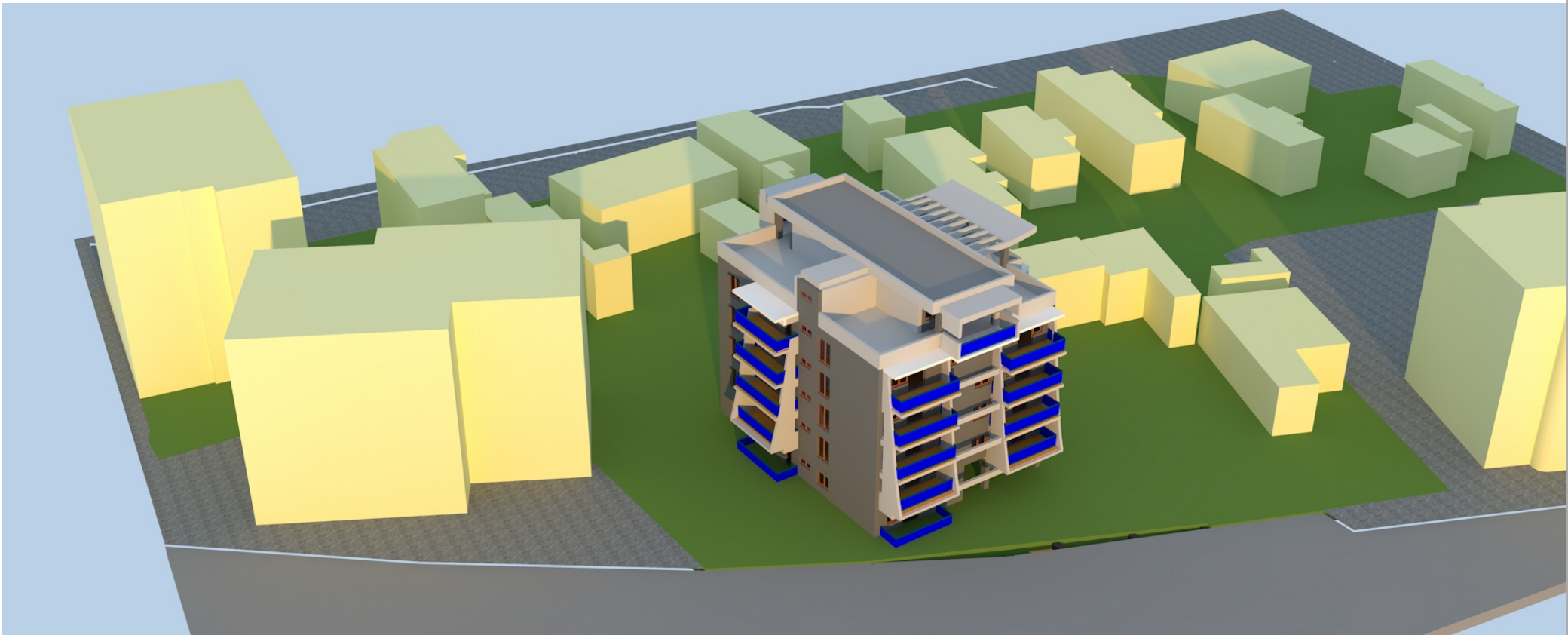
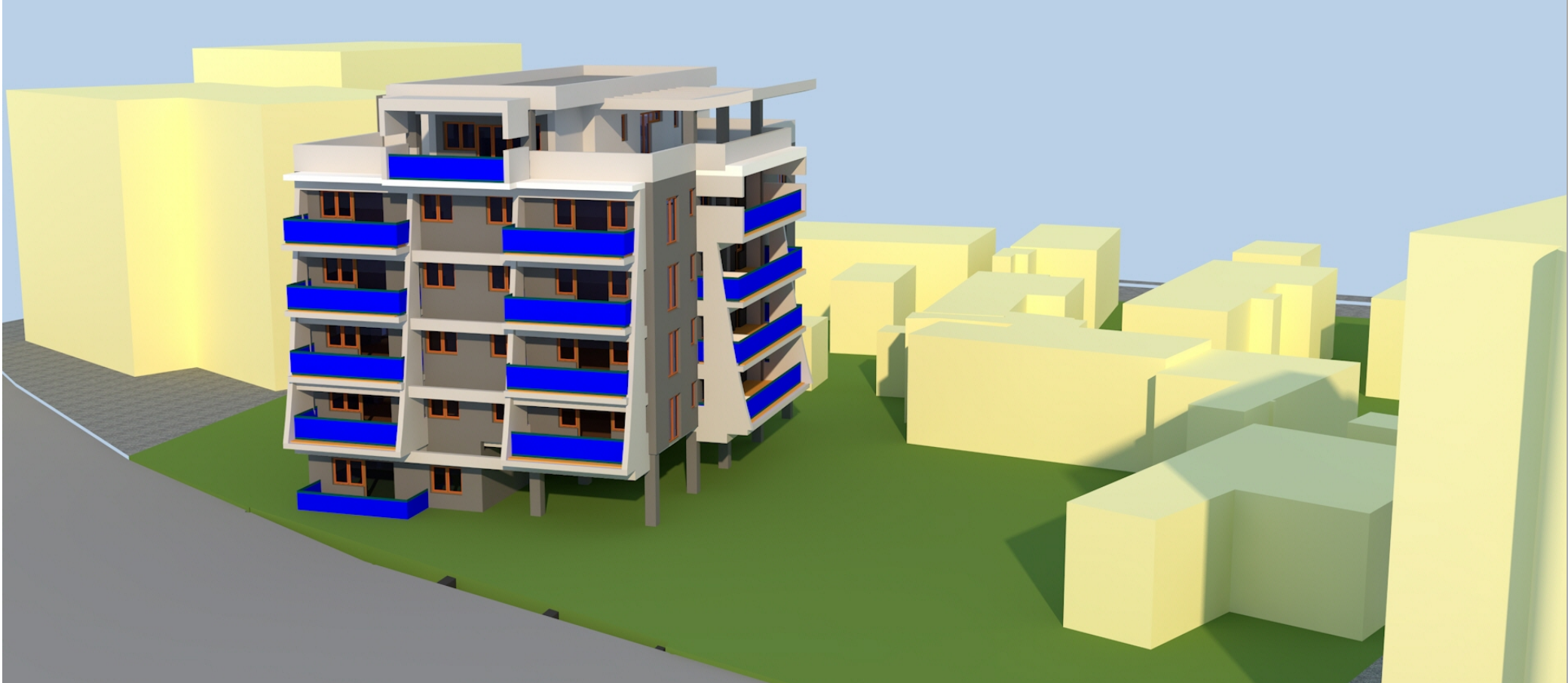


DESFASURARE FRONT STRADAL EXISTENT



DESFASURARE FRONT STRADAL PROPOS

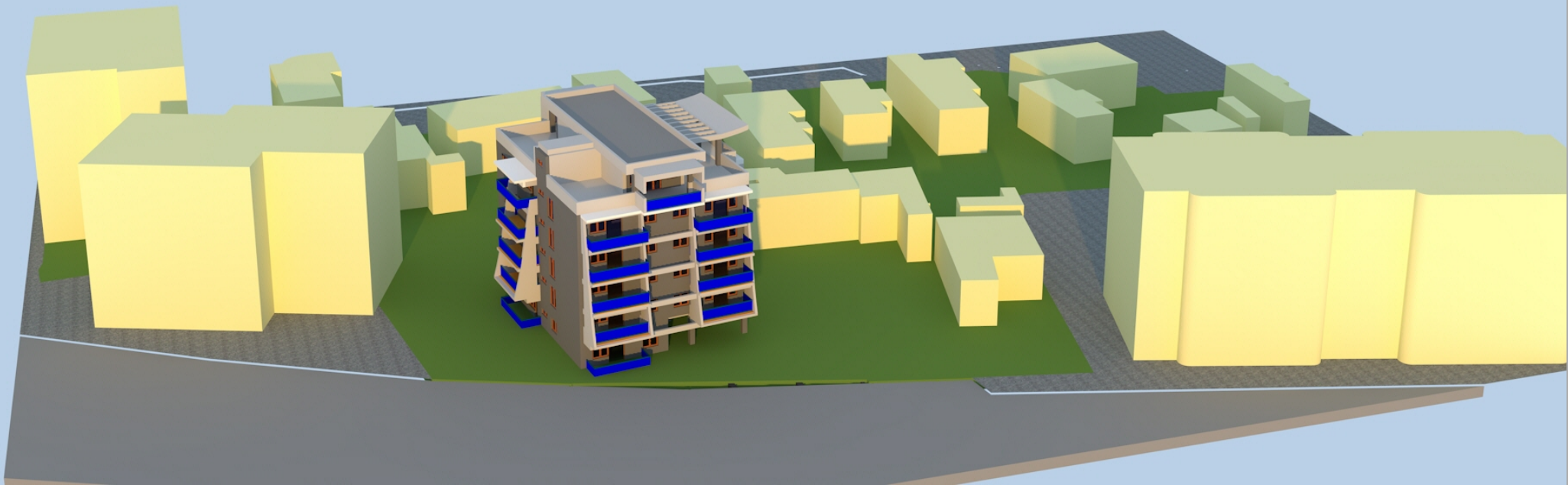
	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: SC.CUPA INTERNATIONAL SRL	Pr. nr. 18/2018
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368			Adresa: Str. SOSEAUA MANGALIEI NR. 11 MUNICIPIUL CONSTANTA	
				Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA 1:	Titlul plansei DESFASURARE FRONT STRADAL EXISTENT/PROPOS	Faza PUZ
Coordonator Urbanist	ARH. AL.COSTANDACHE				
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 10/2019		Pl. nr.
DESENAT	ING. E. UNGUREANU				



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: SC.CUPA INTERNATIONAL SRL	Pr. nr. /2018
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368			Adresa: Str. SOSEAUA MANGALIEI NR.9BIS si 11 MUNICIPIUL CONSTANTA	
				Proiect:ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza P.U.Z.
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Titlul plansei SIMULARE 3D	Pl. nr. U
	Coordonator Urbanist	ARH. AL.COSTANDACHE			
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 08/2019		
DESENAT	ING. E. UNGUREANU				



REGIMUL DE INALTIME MAXIM



REGIMUL DE INALTIME MINIM

	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: SC.CUPA INTERNATIOAL SRL	Pr. nr. 18/2018
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368			Adresa: Str. SOSEAUA MANGALIEI NR. 11 MUNICIPIUL CONSTANTA Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: Data 10/2019	Titlul plansei STUDIU VOLUMETRIC	Faza PUZ
Coordonator Urbanist	ARH. AL.COSTANDACHE				Pl. nr.
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU				
DESENAT	ING. E. UNGUREANU				

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16133/04.04.2019

TERITORIUL REPREZENTAT DE ZONA ZL3

generat de imobilul situat in

municipiul Constanta, soseaua Mangaliei, nr. 11

Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Investor:	S.C. CUPA INTERNATIONAL SRL
Elaborator:	S.C. ED COM'96 SRL
Data elaborarii:	noiembrie 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16133/2019 TERITORIUL REPREZENTAT DE ZRL 3 – generat de imobilul situata in municipiul Constanta, soseaua Mangaliei, nr. 11

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 la apărarea interesului public.
Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- Capitolul 9 _Unități și subunități funcționale

**PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1 - Utilizari admise
Articolul 2 - Utilizari admise cu conditionari
Articolul 3 - Utilizari interzise

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

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
Articolul 8 - Circulatii si accese
Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor
Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor
Articolul 12 -Cconditii de echipare edilitara
Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate
Articolul 14 - Imprejmuiiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)
Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenul ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)
-

Denumirea obiectului de investiții: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16133/2019 TERITORIUL REPREZENTAT DE ZRL 3 – generat de imobilul situata în municipiul Constanta, soseaua Mangaliei, nr. 11

CUPRINS

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de cca. 9802 mp. .
"Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."
Inițiator P.U.Z.: S.C. CUPA INTERNATIONAL S.A. , nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța,
C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.

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 întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de Est a intravilanului municipiului Constanța, ampamentul ce nenereaza PUZ fiind situat pe soseaua Mangaliei nr.11

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « **PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16133/2019 TERITORIUL REPREZENTAT DE ZRL 3 – generat de imobilul situata în municipiul Constanta, soseaua Mangaliei, nr. 11** », 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 LEGALA A ELABORARII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. 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;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului 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;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

Capitolul 3- DOMENIUL DE APLICARE

3.1.Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (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 prezentelor 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 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI 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 legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor 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 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.

5.4. 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.

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, de deservire, 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;
- conduce 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 rețelelor 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.

Capitolul 7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

a) se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avand suprafata minima de 1000 mp si deschidere la strada de min.30m

b) in zonele constituite,parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

*cladiri sub 4 niveluri-suprafata minima 300 mp

-front minim la strada-8m

*cladiri peste 4 niveluri-suprafata minima-500 mp

-front minim la strada-12m .

Parcelatele se pot dezmembra in aceste conditii.

c) aliniamentul terenurilor față de străzile adiacente: se vor respecta amprizele străzilor proiectate conform PUZ aprobat „plan reglementari urbanistice ».

d) **Pentru parcelările existente** ,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.

PARTEA III. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

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.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 9802 mp. , a fost definit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în zona de reglementare: **ZRL3 M**

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 ce face obiectul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16133/2019 TERITORIUL REPREZENTAT DE ZRL 3 – generat de imobilul situata in municipiul Constanta, soseaua Mangaliei, nr. 11 », în suprafață de 9802 mp., se situeaza in intravilanul, municipiului Constanta, pe soseaua Mangaliei zona gara. În teritoriul ce 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 caracterizată de locuire, comerț și servicii. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu caracter de locuire individuală și preponderent colectivă.

ZRL 3 M**ZONA INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE****SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA****Articolul 1 - UTILIZARI ADMISE**

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- locuinte colective
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

Articolul 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;

Articolul 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
 - functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - comert cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros si depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - cresterea animalelor pentru subzistenta;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **15.0** metri; daca adancimea parcelei se micșoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama de circulatie, se aplica prevederile următoarea prevedere :
- Pentru largirea arterelor care sunt cuprinse in trama majora de circulatie, pentru realizarea de noi strapungeri precum si pentru alte obiective de utilitate publica (OUP), CLMC va actiona conform prevederilor legale.
- Cladirile cu functiunea locuinte colective se pot executa pe terenuri cu suprafata minima a parcelei (lotului sau terenului) de minimum 500 mp, cu front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) de minimum 12 metri
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului;

Articolul 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 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;
- 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.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-cladirile pot atinge limitele laterale și limita posterioara ale proprietatii dacă respecta următoarele conditionari:

- asigurarea însoririi minime a fatadelor cu ferestre la camerele de locuit a cladirilor invecinate conform prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompier

Articolul 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Clădirile se vor amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă cu conditia respectarii -prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, dar nu mai puțin de 4 metri în cazul în care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spațiilor interioare (anexe, depozitări, chicinete, bucătării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării, etc.) pentru care nu este necesară lumină naturală .

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

-Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform

anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

- **Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numarul minim al locurilor de parcare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Articolul 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirii masurata de la nivelul terenului amenajat la cornisa sau atic va fi de P+4-5E(23 metri)

- Inaltimea minima a cladirii masurata de la nivelul terenului la cornisa sau atic va fi de P+2E

- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia luarii in calculul CUT a unei suprafete suplimentare de minim 60% din aria construita la sol a cladirii;

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal.

- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cat si pe proprietăți private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform legii 185/2013.

Articolul 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

a) 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;

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori 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;

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată 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

Realizarea de rețele edilitare:

a) 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 supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

b) 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.

Articolul 13 - SPATII LIBERE SI SPATII 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 Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013.

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii

Articolul 14 - IMPREJMUIRI

-În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

-împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

-împrejurimi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

-Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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 unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

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

CUT maxim = 1,58

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 unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Intocmit

C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism

Arh. Alexandru Costandache