

**ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL
DELIMITAT DE STR. ION LAHOVARI, STR. FLĂMÂNDA, AL. PANSELEI ȘI TERENUL IDENTIFICAT CU
I.E. 211047**

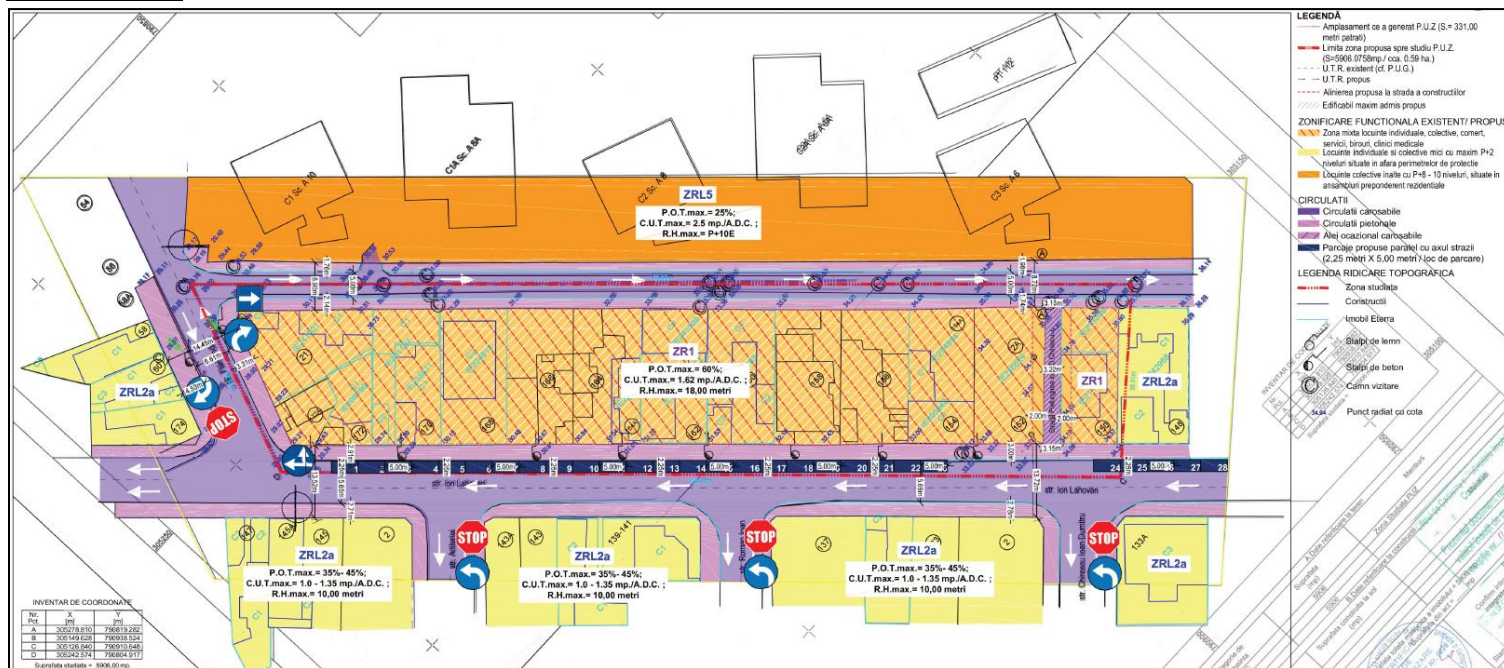
conform aviz de oportunitate nr. 89115/20.07.2017

ADRESA : IMOBILUL CARE A GENERAT P.U.Z. - STR. ION LAHOVARI, NR. 152, MUN. CONSTANȚA

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA DE STR. ION LAHOVARI, STR. FLAMANDA, AL. PANSELEI SI TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 211047

INITIATOR: GOȘU STILA

ELABORATOR : S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI CONSTANȚA (<http://www.primaria-constanta.ro/>) PRIN E-MAIL: primarie@primaria-constanta.ro ÎN PERIOADA 21.08.2020 – 15.09.2020 SAU PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ.

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INIȚIATORULUI EVENTUALELE OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL /ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD.TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

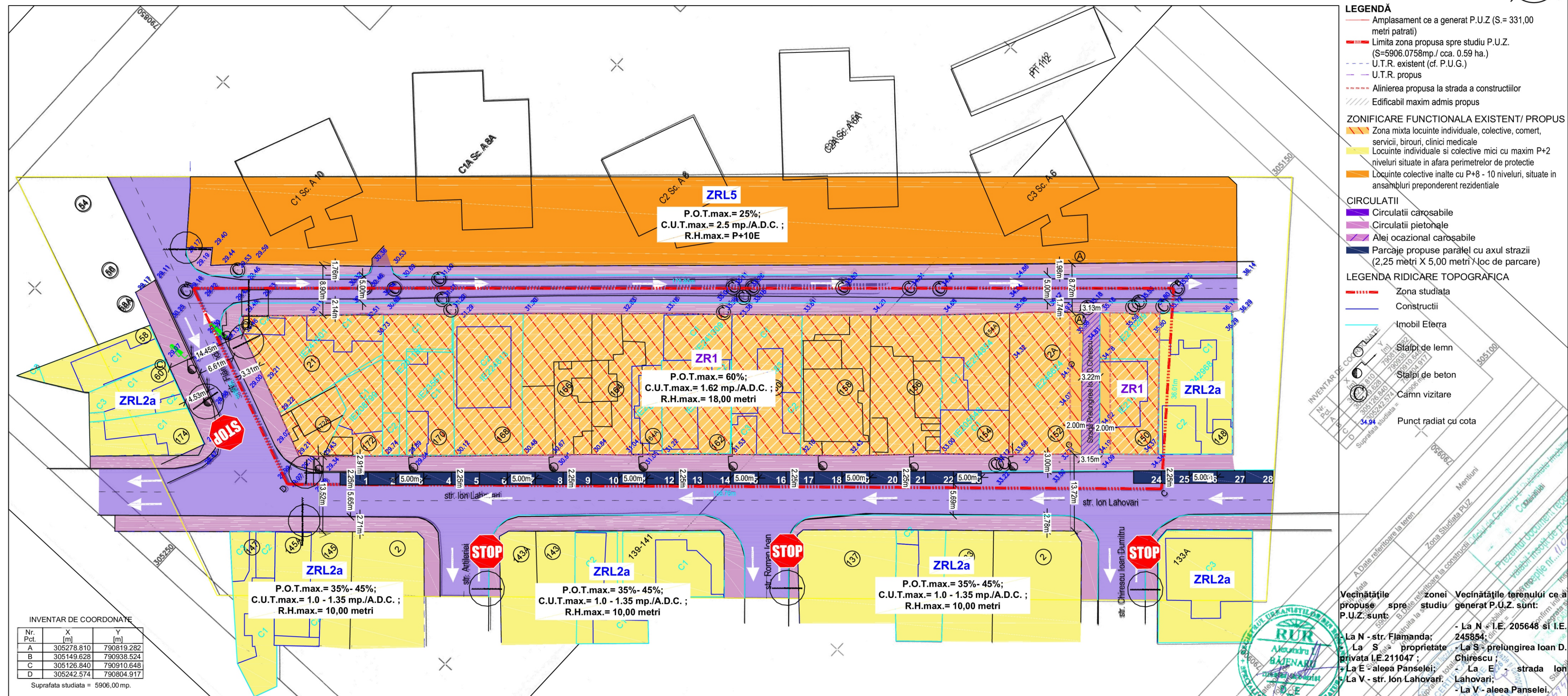
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0723 171 168 / masbucuresti@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI – 21.08.2020 - 15.09.2020

COMUNICAREA REZULTATELOR – 16.09.2020 – 26.09.2020 (10 ZILE CALENDARISTICE)

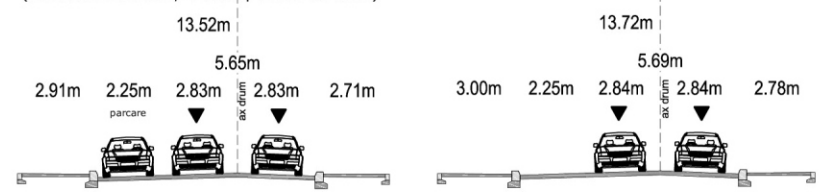
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Ion Lahovari, Str. Flamanda, Al. Panselei si terenul identificat cu I.E. 211047



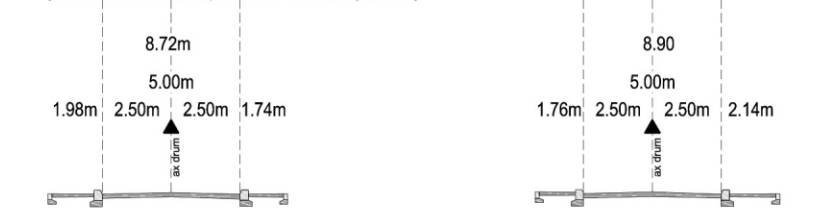
PROCENTUL DE OCUPARE MINIM DE SPATII VERZI PE TEREN		
ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie	39.84 mp. (0.6745% din zona studiata)	- blocuri de locuinte: min.30%; - locuinte unifamiliale: in functie de tipul de locuire in suprafata de minim 5mp./locuitor;
ZR1 - zona mixta locuinte individuale, colective, comert, servicii, birouri, clinici medicale	3963.91 mp. (67.1158% din zona studiata)	- constructii administrative: 50 %; - constructii comerciale: 50%; - constructii de invatamant: min.30%; - blocuri de locuinte: min.30%; - constructii de sanatate: 15 mp./pers.;
Procentele minimale mentionate, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe: - suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicata; - suprafata fatadelor constructiilor; - suprafata teraselor/ acoperisului.		

BILANT TERITORIAL PROPOS	
ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie	39.84 mp. 0.6745%
ZR1 - zona mixta locuinte individuale, colective, comert, servicii, birouri, clinici medicale	3963.91 mp. 67.1158%
Circulatii carosabile	617.70 mp. 10.45%
Circulatii pietonale	902.49 mp. 15.28%
Circulatii ocazional carosabile	80.0 mp. 1.35%
Parcage propuse	304.0 mp. 5.14%
TOTAL	5906.0758mp. 100%

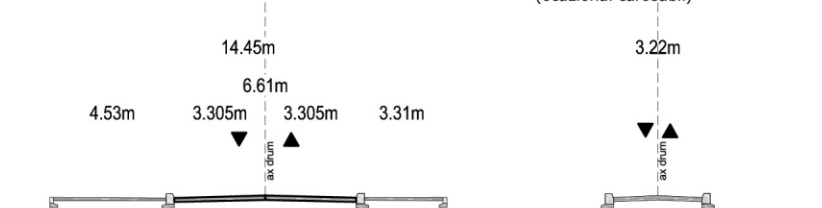
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL (variabil 13.52m-13.72m)-PROPOS (reconfigurare profil) (categoria III) - strada Ion Lahovari (circulatie sens unic, 2 benzi pe sens de mers)



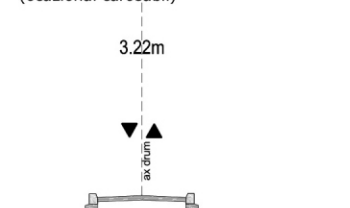
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL (variabil 8.72m-8.90m)-PROPOS (reconfigurare profil) (categoria III) - strada Panselei (circulatie dublu sens, 1 banda de mers pe sens)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL-EXISTENT (categoria III) - strada Flamanda (circulatie dublu sens, 1 banda de mers pe sens)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL (variabil 3.13m-3.15m)-EXISTENT (categoria IV) - strada Ioan D. Chirescu (ocazional carosabil)



In cadrul zonei de studiu propuse se identifica o zona de reglementare, conform P.U.G. Mun. Constanta si anume:
- ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE;

Prin prezenta documentatie se propun o noua zona de reglementare si anume:

- ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE; (ocupa o suprafata de cca. 3963,91 mp./ 67.12%)
- ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE; - SE MENTINE CONFORM P.U.G. (ocupa o suprafata de cca. 39,84 mp./ 0.67%)

ZR1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maximum P+2E, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- locuinte colective mici
- locuinte colective medii cu maximum S/D+P+M+3E
- functiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comert, servicii alimentare publice, cabinete medicale, crese si/ sau gradinite, birouri, cabinete profesionale, depozitare produse fara nocivitate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 18,00 metri;
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(POT = mp AC /mp teren * 100)
- POT maxim = 60%;
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(CUT = mp ADC /mp teren)
- CUT maxim = 1.62;

ZRL 2a - SE MENTINE conform P.U.G.

Locurile de parcare necesare pentru fiecare constructie din zona studiata, se asigura obligatoriu in afara domeniului public, in interiorul proprietatii private, din fonduri private conform prevederilor H.C.L. 113/2017 actualizat, aprobat de Primaria Mun. Constanta.

Propunerile prezentei documentatii cu privire la reconfigurarea spatiului aferent domeniului public, in ceea ce priveste circulatia si amenajari aferente acesteia, cad in sarcina institutiilor publice administrative, cu putere de decizie in acest sens, de a fi implementate si finantate.

Conform Studiului istoric aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA ION LAHOVARI, STRADA FLAMANDA, ALEEA PANSELEI SI TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 211047, MUNICIPIUL CONSTANTA, intocmit de urb. Laura Smaranda Tudose si arh. Paula Sarbu:

In prezent, zona studiata in ansamblul sau, prin amplasamentul in apropierea zonei centrale a municipiului, fata de artere importante de circulatie ale municipiului, de dotari de rang urban, dar si datorita izolarii relative fata de bulevarde aglomerate, zona este considerata un cartier rezidential dezechilibrat pentru cetateni cu venituri medii si peste medie.

Totodata, in zona exista tendinta de amplasare a unor functiuni complementare locuirii - comert de proximitate, servicii pentru populatie, cabinete pentru profesii liberale, dar si sedii de firme.

Beneficiar:				Pr. nr.
GOSU STILA				239/2019
Titlu proiect:				Faza:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Ion Lahovari, Str. Flamanda, Al. Panselei si terenul identificat cu I.E. 211047				P.U.Z.
Titlu plansa:				Plansa nr.
REGLEMENTARI URBANISTICE				U04
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refozirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.				

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.0 DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Ion Lahovari, Str. Flamanda, Al. Panselei si terenul identificat cu I.E. 211047

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

MUNICIPIUL CONSTANȚA, STRADA ION LAHOVARI, NR. 152

I.03 Titularul investiției

GOSU STILA

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L. - CONSTANȚA
tel: 0723.171.168

I.05 Fază proiect

P.U.Z.

I.06 Număr proiect

239/2019

I.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.1. 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.**

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de 0.5906 hectare/ 5906.00 mp., conform ridicarii topografice elaborate de ing. Mircea Cizmirean la data de 23.03.2018 si vizata OCPI prin PV de receptie nr. 1106/ 27.04.2018.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se studiaza unitar și coroborat o zonă mai mare ce face studiul documentației de urbanism și este delimitată astfel:

Vecinătățile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:

- NORD - str. Flamanda;
- SUD - proprietate privata I.E.211047 ;
- EST - aleea Panselei;
- VEST - str. Ion Lahovari.

Vecinătățile terenului ce a generat P.U.Z. sunt:

- La N – I.E. 205648 si I.E. 245854;
- La S – strada prelungirea Ioan D. Chirescu ;
- La E – strada Ion Lahovari;

- La V – aleea Panselei.

Imobilul ce a generat P.U.Z. este proprietatea privată a GOSU STILA, persoană fizică, conform următoarelor documente:

- Act de Alipire autentificat prin nr.311/ 10.02.2017, întocmit de notar public S.S. Serban Mihaela-Lavinia L.S.
- Incheiere privind intabularea nr.14192/13.02.2017

1.1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației “PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Ion Lahovari, Str. Flamanda, Al. Panselei si terenul identificat cu I.E. 211047” AVIZ DE OPORTUNITATEA nr. 89115/ 20.07.2017, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine 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.

I.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 1275 din 15.05.2017, prelungit prin nr. cerere 85612/25.04.2019;
- Aviz Oportunitate nr. 89115/20.07.2017;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța, nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima data prin H.C.L. nr.37 din 30.01.2020;
- Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.) aprobat prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor si turismului nr.562/2003;
- 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;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme 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 municipiului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

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.

II.1 DOMENIUL DE APLICARE

2.1.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele planului urbanistic zonal (P.U.Z.), 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.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), 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.

2.1.3. Instalațiile aferente echipării edilitare 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.

2.1.4. 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.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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.

II.2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole 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.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1275 din 15.05.2017, prelungit prin nr. cerere 85612/25.04.2019, teritoriul studiat face parte din zona protejată, sit urban, conform Listei Monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015: Sit Urban Cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485.

Totodată se precizează faptul că terenul ce a generat P.U.Z. NU dispune de interdicții temporare (definitive) de construire.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**(alunecări de teren etc.), ce probează lucrări de consolidare prin studii geotehnice, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **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.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

a) **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;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli 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 utilizatorilor, 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 tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

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

- conform caracterului zonei studiate, construcțiile sunt amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta, ținând cont de construcțiile existente stanga-dreapta a terenului ce face obiectul unor noi investiții;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public cu condiția de a nu depăși 1,00 m. de la alinierea de la stradă și de a asigura o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat.

d) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil actualizat și **conform prezentului regulament**, având în vedere respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordin**

994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

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

II.3 REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) 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, actualizată în 2018. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

b) 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 acesteia.

III.1 REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- 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 învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- 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;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legilor și normelor tehnice în vigoare. 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, 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 rețelilor edilitare subterane.

Pe traseele rețelilor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

- b) Se interzice amplasarea rețelilor 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.

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelilor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

III.2 REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

- a) Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.
- b) Conform legii nr. 350/2001, art. 47, alin. (2), *elaborarea de Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.*

Prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. NU are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată.

- c) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Prevederi cu privire la regimul de înălțime, conform prezentului regulament:

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C./P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

d) Aspectul exterior al construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

III.3 REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat.

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligatia 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 – privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al județului Constanța.

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări 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 împrejurărilor va fi de 1,80 metri.

Porțile împrejurărilor 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 împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurare al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

IV.1 ZONIFICARE FUNCționalĂ

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

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- înălțimea maximă admisă;
- modul de utilizare al terenului.

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.).

Conform Legii 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, articolul 32, alin.(7) **Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.**

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de 0.5906 hectare/ 5906.00 mp., conform ridicării topografice elaborate de ing. Mircea Cizmirean la data de 23.03.2018 și vizată OCPI prin PV de recepție nr. 1106/ 27.04.2018.

Prin prezenta documentație se propune divizarea zonei de reglementare ZRL2a, în două zone și anume:

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE; (ocupa o suprafata de cca. 3963,91 mp./ 67.12% din zona studiata a P.U.Z.)

ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE; - SE MENTINE CONFORM P.U.G (ocupa o suprafata de cca. 39,84 mp./ 0.67% din zona studiata a P.U.Z., in sudul acesteia)

V.1 PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Ion Lahovari, Str. Flamanda, Al. Panselei si terenul identificat cu I.E. 211047 », elaborata in baza Certificatului de Urbanism nr. 1275 din 15.05.2017, prelungit prin nr. cerere 85612/25.04.2019 si Avizul de Oportunitate nr. 89115/20.07.2017, în suprafață de 5906.00 mp., face parte din intravilanul Municipiului Constanta și intra sub incidenta reglementarilor stabilite prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța, nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima data prin H.C.L. nr.37 din 30.01.2020.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire, activități comerciale și servicii complementare locuirii, avand in proximitate zone de interes medical si locuinte colective inalte.

Zona in care se situeaza teritoriul studiat prin P.U.Z., este o zona preponderent rezidentiala in care se identifica insertii punctuale ce dispun de functiuni complementare locuirii, precum sanatate, servicii, activitati comerciale, birouri si sedii administrative etc.

Totodata zona se situeaza in aria centrala a orasului Constanta, si beneficiaza de legatura la bulevardele Al. Lapusneanu, respectiv Tomis. Astfel prin intermediul acestor artere, se realiza o buna conectivitate cu celelalte zone din oras.

Astfel prezenta documentatie, are ca scop analizarea zonei studiate, in vederea reglementarii acesteia, pentru o buna ocupare si utilizare a terenurilor, deservind nevoile utilizatorilor si locuitorilor zonei, aducand totodata un aport pozitiv asupra (re)sistemizarii circulatiilor din zona si a amenajarilor terenurilor din domeniul public cu elemente de vegetatie si/sau mobilier urban, dupa caz.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE – ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE:

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație, indeosebi la nivelul parterului constructiilor. Totodată, zona mixtă vine în completarea vecinătăților ce prezintă predominant funcțiunea de locuire individuală/ colectivă și contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor. Se pune accentul asupra urmatoarelor aspecte:

- necesitățile funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează;
- valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților;
- asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maximum P+2E, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;
- locuințe colective mici;
- locuințe colective medii cu maximum S/D+P+M+3E;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț, servicii, alimentație publică, cabinete medicale, creșe și/ sau grădinițe, birouri/ cabinete profesionale, depozitare produse fără nocivitate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- clădirile cu funcțiuni de interes public vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

UTILIZARI INTERZISE

- orice alte utilizări ce nu sunt menționate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționari, sunt interzise.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

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

Conform legii nr. 350/2001, art. 47, alin. (2), elaborarea de Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

Prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. NU are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată.

Terenurile din cadrul zonei studiate au în general o formă rectangulară și deschidere la cel puțin o circulație publică.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

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

- conform caracterului zonei studiate, construcțiile sunt amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta, ținând cont de construcțiile existente stanga-dreapta a terenului ce face obiectul unor noi investiții:
 - Astfel pentru terenurile ce au deschidere la aleea Panselei, noile construcții vor fi amplasate pe aliniament, conform tipologiei parcellarului;
 - Pentru terenurile ce au deschidere la strada Ion Lahovari și strada Flamanda, se va ține cont de vecinătățile stanga-dreapta în ceea ce privește alinierea la strada a noilor construcții. Astfel noile construcții amplasate pe terenuri cu deschidere la strada Ion Lahovari și strada Flamanda, pot fi amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta, după cum s-a menționat anterior.
 - Pentru terenurile ce au deschidere la strada Prelungirea Ioan D. Chirescu, construcțiile se vor retrage 2,00 metri de la aliniament.
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public cu condiția de a nu depăși 1,00 m. de la alinierea de la stradă și de a asigura o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat.

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARA ALE PARCELELOR

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil actualizat și **conform prezentului regulament**, având în vedere respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordin 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**
- **la care se adaugă următoarele prevederi:**

- retragerile față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi conform Cod Civil;

- in vederea emiterii Autorizatiei de Construire, autoritatea publica locala va solicita elaborarea unui studiu de însorire (verificat) prin care se respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

- toate imobilele vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 (jumătate) din înălțimea celei mai înalte, având fațadele cu ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină natural, conform normativelor în vigoare, însă vor fi probate prin studii de însorire îndeplinind condițiile O.M.S. 119/2014 modificat și completat prin Ord. 994/2018.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

a) 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 prin H.C.L. nr 113/2017 -- *Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța*, actualizat în 2018.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Prin prezenta documentatie se propune modificarea profilului aleei Panselei si a strazii Ion Lahovari (la nivelul acestei artere pentru rezolvarea parcărilor din zona studiată se reprofileaza strada și se amenajeaza locuri de parcare), conform sectiunilor caracteristice reprezentate in plansa de *Reglementari Urbanistice*, parte integrata a prezentei documentatii, in vederea diminuarii disfunctiilor in zona.

Totodata se recomanda urmatoarele masuri in vederea diminuarii disfunctiilor in cadrul zonei studiate:

- reabilitarea îmbrăcăminții asfaltice a carosabilului și a trotuarelor, dar și reprofilarea străzilor;
- sistematizarea corespunzătoare a străzii;
- sancționarea (și/sau ridicarea autovehiculelor) în mod activ și constant a conducătorilor auto ce staționează pe trotuare.

De asemenea avand in vedere profilul strazii Prelungirea Ioan D Chirescu, se propune ca aceasta artera sa fie ocazional carosabil, cu exceptia autospecialelor de interventie:

Conform Codului Rutier, art. 192: In zona pietonală, semnalizată ca atare, conducătorul poate intra numai dacă locuiește în zonă sau prestează servicii publice "din poartă în poartă" și nu are altă posibilitate de acces. Acesta este obligat să circule cu viteza maximă de 5 km/h, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor și, dacă este necesar, să oprească. Această regulă se aplică fundăturilor pietonale cu accesul carosabil interzis cu excepția riveranilor.

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

Pentru ameliorarea disfuncțiilor constate in zona studiata si imbunatatirea circulatiei usoare se propune:

- sistematizarea corespunzătoare a străzii;
- sancționarea (și/sau ridicarea autovehiculelor) în mod activ și constant a conducătorilor auto ce staționează pe trotuare.

De asemenea avand in vedere profilul strazii Prelungirea Ioan D Chirescu, se propune ca aceasta artera sa fie ocazional carosabil, cu exceptia autospecialelor de interventie:

Conform Codului Rutier, art. 192: In zona pietonală, semnalizată ca atare, conducătorul poate intra numai dacă locuiește în zonă sau prestează servicii publice "din poartă în poartă" și nu are altă posibilitate de acces. Acesta este obligat să circule cu viteza maximă de 5 km/h, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor și, dacă este necesar, să oprească. Această regulă se aplică fundăturilor pietonale cu accesul carosabil interzis cu excepția riveranilor.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR (PARCAJE)

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat în ianuarie 2018.

Avand in vedere deficitul general de locuri de parcare la nivelul municipiului, deficit ce a inceput sa fie atenuat atat prin investitii private cat si publice in ultima perioada, se propun prin prezenta documentatie urmatoarele masuri:

- amenajarea de locuri de parcare paralel cu axul strazii la nivelul strazii Ion Lahovari, asa cum a fost figurat grafic in prezenta documentatie si in sectiunile caracteristice reprezentate mai sus;
- amenajarea locurilor de parcare pentru noile investitii pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice, se vor asigura exclusiv in incinta proprietate privata, necesarul acestora fiind calculat la fazele ulterioare P.U.Z. in functie de solutia arhitecturala propusa, conform H.C.L. 113/27.04.2017 actualizat.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Prevederi cu privire la regimul de înălțime, conform prezentului regulament:

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C./P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

- Regim maxim de înălțime:

18,00 metri (măsurat de la CTA);

În vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zona, considerăm necesară respectarea următoarelor principii:

- Retragerea de la strada a clădirilor cu mai mult de 3 niveluri, în scopul atenuării masivității, oferirea de spații de parcare pe parcelă și respectarea distanței necesare rampei auto către subsol / demisol, după caz;

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin regulamentul de urbanism al P.U.Z.. Nu este necesar ca valorile maxime stabilite să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci 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. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

La faza D.T.A.C./P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice.

piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient;
- simulări 3D (pe zi și pe noapte).
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;

- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă;
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului;
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Se precizează faptul că "Proiectul de iluminat arhitectural" va fi supus avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

În vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zona, considerăm necesară respectarea următoarelor principii:

- Evitarea exprimării de calcane pe limitele laterale de proprietate;
- Acoperire în terasă la regim de înălțime mai mare decât P+2.

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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;

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 învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

Parcellele 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;

Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivelul pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

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 legilor și normelor tehnice în vigoare. 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, 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;

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.

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

- Aviz FAVORABIL Distrigaz Sud Retele Engie nr. 314.108.073/ 04.07.2019: " Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societatii noastre.[...] Lucrarile viitoare propuse prin P.U.Z. pot afecta structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasuflatori, casete GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterane ce comun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren). [...] In zona de protectie se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale. [...]";

- Aviz FAVORABIL Telekom Romania Communications nr. 1078/ 04.07.2019: " Pe amplasamentul propus pe care urmeaza sa se construiasca obiectivul mentionat, Romtelecom NU are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.[...] Pentru retelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate in afara perimetrului studiat, beneficiarul va obtine avizul TELEKOM, in baza unei documentatii tehnice de specialitate.";

- Aviz de amplasament RAJA nr. 7/7/69705 din 30.07.2019: " Pe amplasamentul care a generat PUZ, pentru evitarea unor situatii neprevazute veti executa sondaje in prezenta reprezentantilor RAJA S.A. In cazul in care se vor descoperi conducte de apa si canalizare, se va anunta de

urgenta Divizia Apa-Canal Constanta si veti suporta costul proiectului si al lucrarilor de deviere pentru conductele descoperite.

Pe strada Ion Lahovari exista conducte de distributie apa Dn.400mmOL, conducta de distributie apa Dn.100mmF si colectorul menajer Dn.250mm B (H.=2.0m).

Pe aleea Panselei exista conductele de distributie apa Dn160mm PEHD, colectorul menajer Dn.250mm AZB (H.=3.5m) si colectorul pluvial Dn.300mm B (H.=1.30m).

Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate a viitoarelor obiective din zona studiata se vor putea realiza din/in conductele stradale existente."

- Aviz FAVORABIL E-distributie Dobrogea nr. 04419692/ 16.07.2019: " Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ, pentru celelalte faze se va reveni cu o noua documentatie pentru fiecare constructie in parte. Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. [...] Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. [...] in zona studiata de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie - DA; Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta - DA";

-Aviz FAVORABIL CONDITIONAT RADET Constanta nr. B10021/ 03.07.2019: " Urmare a cererii dvs. nr. B10021/26.06.2019 privind lucrarea: Elaborare plan urbanistic zonal, in municipiul Constanta pentru reglementarea zonei delimitata de str. Ion Lahovari nr. 125, str. Flamanda, aleea Panselei si prelungirea str. ID Chirescu nr. 2A, conform C.U. nr. 1275/ 15.05.2017 si a planurilor de situatie anexate va facem cunoscut ca detinem retele termice pe amplasamentul mai sus mentionat."

Toate bransamentele de retele se vor realiza ulterior P.U.Z. conform avizelor institutiilor avizatoare si normelor in vigoare.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

Autorizația de construire va conține obligatia 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 de H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp/ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- In cazul constructiilor ce dispun de terase sau acoperire in terasa, 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi (in ghiveci/ jardiniere/ etc.), si intretinute pe toata durata de viata a constructiei, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări 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 împrejurărilor va fi de 1,80 metri.

Porțile împrejurărilor 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 împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurare al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

5.3. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

- POT maxim = 60%;

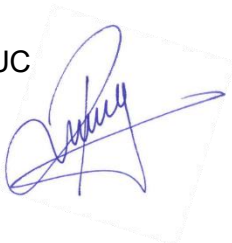
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

- CUT maxim = 1.62;

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin regulamentul de urbanism al P.U.Z.. Nu este necesar ca valorile maxime stabilite să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

Întocmit,
Urb. LOREDANA-IONELA PĂVĂLUC



Arh. MIHAI STEBINGĂR



Verificat,
Master Urb. ALEXANDRU BĂJENARU

