

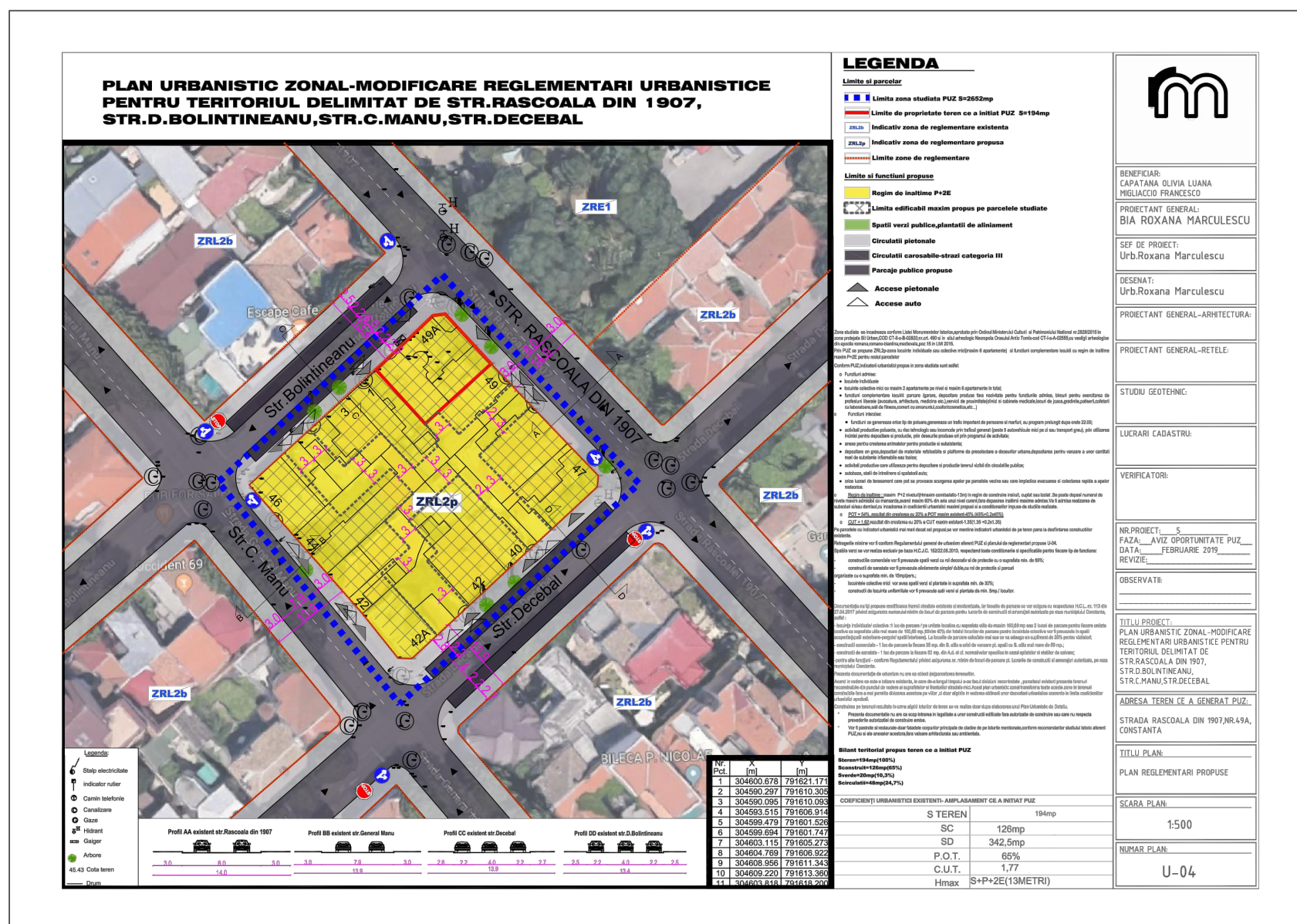
ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.RASCOALA DIN 1907,STR.D.BOLINTINEANU, STR.G.MANU,STR.DECEBAL,conform aviz de oportunitate nr.91265/27.05.2019

ADRESA TEREN CE A INITIAT PUZ:STR.RASCOALA DIN 1907,NR.49A,CONSTANTA

ARGUMENTARE:OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA FUNCTIUNILOR TERENULUI CE A INITIAT PUZ ,ORGANIZAREA TRAMEI STRADALE SI A PARCAJELOR DIN ZONA DE STUDIU , REGLEMENTAREA FUNCTIUNILOR DIN ZONA DE STUDIU CU FUNCTIUNI SPECIFICE ZONEI CENTRALE

INITIATOR: CAPATANA OLIVIA LUANA.MIGLIACCIO FRANCESCO

ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,URB.MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI CONSTANTA IN PERIOADA 16.10.2020-10.11.2020

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS

- prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 1,CAMERA 121, Serviciul Strategii si Planificare Urbana

- BIROUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE;

-PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

-ADRESA:PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1,CAM.121, Serviciul Strategii si Planificare Urbana

-DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU
email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 ,APROBAT IN BAZA ORDIN NR.2701/20.12.2010,PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM:

-etapa elaborarii propunerilor-consultarea documentatiei :16.10.2020-10.11.2020

-comunicarea rezultatelor:21.11.2020

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE PE
TERITORIUL DELIMITAT DE STR.RASCOALA
DIN 1907, STR.DECEBAL,
STR.GENERAL MANU,STR.D.BOLINTINEANU**

PROIECT:Elaborare plan urbanistic zonal

ADRESA:Strada Rascoala din 1907,str.Decebal,Str.G.Manu,str.D.Bolintineanu

BENEFICIAR:Capatana Olivia-Luana si Migliaccio Francesco

PROIECTANT:Birou individual de arhitectura Marculescu Roxana

PERSOANA CONTACT:Marculescu Roxana

Telefon:0723361767

Email:arhitectroxana marculescu@gmail.com

CAPITOLUL 1-ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin PUZ.. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.
- 2) Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmeaza a fi aprobat.

CAPITOLUL 2- CADRUL LEGAL

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare, respectiv legea 7/2020
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanța.

CAPITOLUL 3- DOMENIU DE APLICARE

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în

limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului, in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi mentinut si reabilitat conform studiului istoric, parte integranta a planului de urbanism zonal reglementati prin RLU, cu respectarea utilizarilor admise in zona de studiu.

CAPITOLUL 2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri ce au fost rezervate in planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrari de utilitate publica este interzisa.

Se vor respecta conditiile si restrictiile prevazute in toate avizele de utilitati obtinute prin certificatul de urbanism, parte integranta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.

Se vor respecta retragerile fata de aliniamentul terenurilor aprobate prin acest PUZ.

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Astfel, pentru drumurile aflate in zona de studiu, alinierea constructiilor, accesul auto si pietonal la loturi sunt stabilite in plansa de reglementari.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate tehnic conform legislatie si terminologiei tehnice.

- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie;
- Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului;
- Zonele de protectie sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului, fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a

drumului.

- Utilizari permise: Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie;
- Utilizari admise cu conditii: Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice, de pe strazile existente si mentinute in zona de studiu.
- Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Accesele pietonale vor fi dimensionate conform destinatiei lor, respectiv acces incinta, evacuare, etc.

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

- Utilizari permise: orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;
- Utilizari permise cu conditii: constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total) de catre investitorii interesati;
- Utilizari interzise: orice constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitor interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este constructibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare. Se vor respecta toate restrictiile si conditionarile impuse in avizele de utilitati, parte componenta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor;

- Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutele care li greveaza) ale acestuia.

Actele vizand orice forma de impartire a unui teren construit nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public), decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform HCJC 115/2013.

Imprejmuirile vor fi realizate conform reglementarilor aprobate in prezentul regulament. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba doar in cazul santierelor de constructii (organizarilor de santier).

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

Teritoriul studiat prin prezenta documentatie de urbanism, in suprafata de 5671,6mp isi va pastra limita unitatii teritoriale de referinta din P.U.G. Constanta si va avea din punct de vedere operational o singura zona de reglementare propusa:

ZRL2p – zona locuinte individuale sau colective mici (maxim 6 apartamente) si functiuni complementare locuirii cu regim de inaltime maxim P+2E .

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Articolul 1-Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente pe nivel si maxim 6 apartamente in total;
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.), servicii de proximitate (clinici si cabinete medicale, locuri de joaca, gradinite, coafor/cosmetica, sali de fitness, cofetarii si patiserii cu laborator preparare produse, etc...)

Articolul 2-Utilizari admise cu conditionari

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- in zona nonedificabila nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor pietonale sau carosabile, parcajelor, platformelor de maxim 0.4m inaltime deasupra terenului neamenajat, pergolelor pentru parcaje auto, amenajari exterioare in conditiile prevazute de legea 50/1991, modificata prin legea 7/2020, art. 11.

Articolul 3-Utilizari interzise

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

Articolul 4 - Parcelarea

In ceea ce priveste prevederile Regulamentului local de urbanism a P.U.G.-ului Constanta, zona reglementata ca ZRL2b in care se incadreaza zona ce face obiectul documentatiei in situatia existenta, prezinta urmatoarele conditionari :

-se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- (1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolati	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

* conform Regulamentului General de Urbanism aprobat

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate , parcelarul existent prezinta doar terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici.Acest plan urbanistic zonal transforma toate aceste zone in terenuri construibile fara a mai permite divizarea acestora pe viitor ,ci doar alipirile in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

- (2) - **adancimea parcelei** sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a expropriarii pentru extinderea infrastructurii,se va urmari exproprierea intregii parcele.In cazul expropriarii se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 5 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(3) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

(4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

(5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

Articolul 6 – Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament, respectiv P+2E (Hmaxim la atic/cornisa-11 metri).

(2) In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale, precum si de incadrarea in indicatorii maximi aprobati.

(3) Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu incadrarea in indicatorii urbanistici maximi aprobati.

(4) Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

(5) Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

(6) Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

Articolul 7 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

(1) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

(2) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selective a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Articolul 8 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propus solutii tehnice viabile.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin.(1) cu avizul organelor competente.

Articolul 9 – Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realize de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupacaz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.
- (2) Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.
- (4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - a) in cazul amplasarii pe o cladire de locuinte colective, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul asociatiei de proprietari,
 - b) in alte cazuri, daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se vor obtine, in prealabilul autorizarii, acordul proprietarilor acestora,
 - c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism.

Articolul 10 – Amplasarea fata 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:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de minim 4 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 metru de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală de la cota drumului sau a trotuarului amenajat.

Articolul 11 – Amplasarea in interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementari aferent PUZ și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare
 - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{\text{minima}}=50.0$ mp;
 - distanța minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înalțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **3.0** metri.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (studiu de însoțire, P.U.D. etc).
- (3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 12 - Parcaje

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

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute.
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017, actualizată, astfel:

locuințe individuale/ colective

- 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafața utilă de maxim 100,00 mp.;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.;

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare-pergole/ spații interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;

construcții comerciale - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utilă a ariei de vânzare pt. spații cu S. utilă mai mare de 50 mp.;

construcții de sănătate - 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din A.d. și cf. normativelor specifice în cazul spitalelor și stațiilor de salvare;

pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta.

Articolul 13 - Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta, astfel:**

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;

- construcții de sănătate vor fi prevăzute aliniamente simple/ duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață min. de 15 mp/pers. ;

- blocuri de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de loc. în suprafața minimă de 30%;

- construcții de locuințe unifamiliale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire de min. 5 mp/ locuitor.

Articolul 14 - Spații publice

(1) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele/calcanale clădirilor se va autoriza conform Regulamentului Local aprobat de Consiliul Local Constanta.

Articolul 15 – Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;

nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.);

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- . se vor pastra și reconditiona pe cât posibil fațadele construcțiilor existente conform recomandărilor din studiul istoric anexa la acest PUZ;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- 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.

Articolul 16 - Imprejmuiri

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 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 1,80m spre strada și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei 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 dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente 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).

Articolul 17 – Accese carosabile

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

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

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 18 - Accese pietonale

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 19- Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3 a Regulamentului General

de Urbanism.

Articolul 20-Procentul maxim de ocupare a terenului

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, P.O.T. - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

P.O.T.maxim admis= 54%

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. 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, C.U.T. și utilizări admise.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 21-Coeфициentul maxim de utilizare a terenului

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

C.U.T. maxim = 1.62 mp./ A.D.C.

Condiții de depășire a CUT

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

PARTEA V

REGLEMENTARI SPECIFICE LOTULUI CE A INITIAT PUZ

Reglementari propuse pentru lotul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z.:

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. cu Nr. cadastral= 248147 și S= 194 mp, situat pe Str. Rascoalei 1907, nr. 33, va face parte din U.T.R. L2p (zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2-3E si functiuni complementare locuirii, situate in zone protejate) si va prezenta urmatorii indicatori urbanistici:

P.O.T.max. se mentine = **65%**

C.U.T. max. se mentine= **1.77**

R.H. propus= **S+P+2E** (Hmaxim cornisa/atic 11.00 m)

Funcțiuni admise:

- locuinte individuale sau colective mici(maxim 6 apartamente)
- funcțiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale(clinici si cabinete medicale,locuri de

joaca,gradinite,coafor/cosmetica,sali de fitness,cofetarii,cofetarii si patiserii cu laborator preparare produse,etc...).

PARTEA V I

INTRAREA IN VIGOARE

Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001 prin aprobarea de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Intocmit,
Urb.Marculescu Roxana

PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR.RASCOALA DIN 1907, STR.D.BOLINTINEANU,STR.C.MANU,STR.DECEBAL



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
CAPATANA OLIVIA LUANA
MIGLIACCIO FRANCESCO

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 5
FAZA: AVIZ OPORTUNITATE PUZ
DATA: FEBRUARIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
TERITORIUL DELIMITAT DE
STR.RASCOALA DIN 1907,
STR.D.BOLINTINEANU,
STR.C.MANU,STR.DECEBAL

ADRESA TEREN CE A GENERAT PUZ:

STRADA RASCOALA DIN 1907,NR.49A,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-02

LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita zona studiata PUZ S=2652mp
- Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=194mp
- ZRL2b Indicativ zona de reglementare existenta
- Teren liber de constructii zona studiata
- Limite zone de reglementare

Funcțiuni existente

- Locuinte individuale P-P+1E+M
- Aliniament constructii existente
- Terenuri cu suprafata mai mica decat suprafata minima permisa pentru construire conform PUG, respectiv 250mp
- Spatii verzi publice, plantatii de aliniament
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile-strazi categoria III
- Accese pietonale existente
- Accese auto existente

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din UTR 3b: ZRL 2b - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonelor protejate.

Conform PUG Constanța, indicatorii urbanistici admisi in zona studiată sunt astfel:

- o Funcțiuni admise:
 - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
 - funcțiuni complementare locuiri: parcare (garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- o Funcțiuni interzise:
 - funcțiuni ce genereaza orice tip de poluare, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subsistenta;
 - depozitare in gros, depozitari de materiale refolosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 - autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- o Regim de inaltime : P+2E. Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda, avand maxim 60% din aria unui nivel curent.
- o POT = 35%. Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2, rezultand POT-45%.
- o CUT = 1.00. Suprafetele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2, rezultand CUT-1.35.

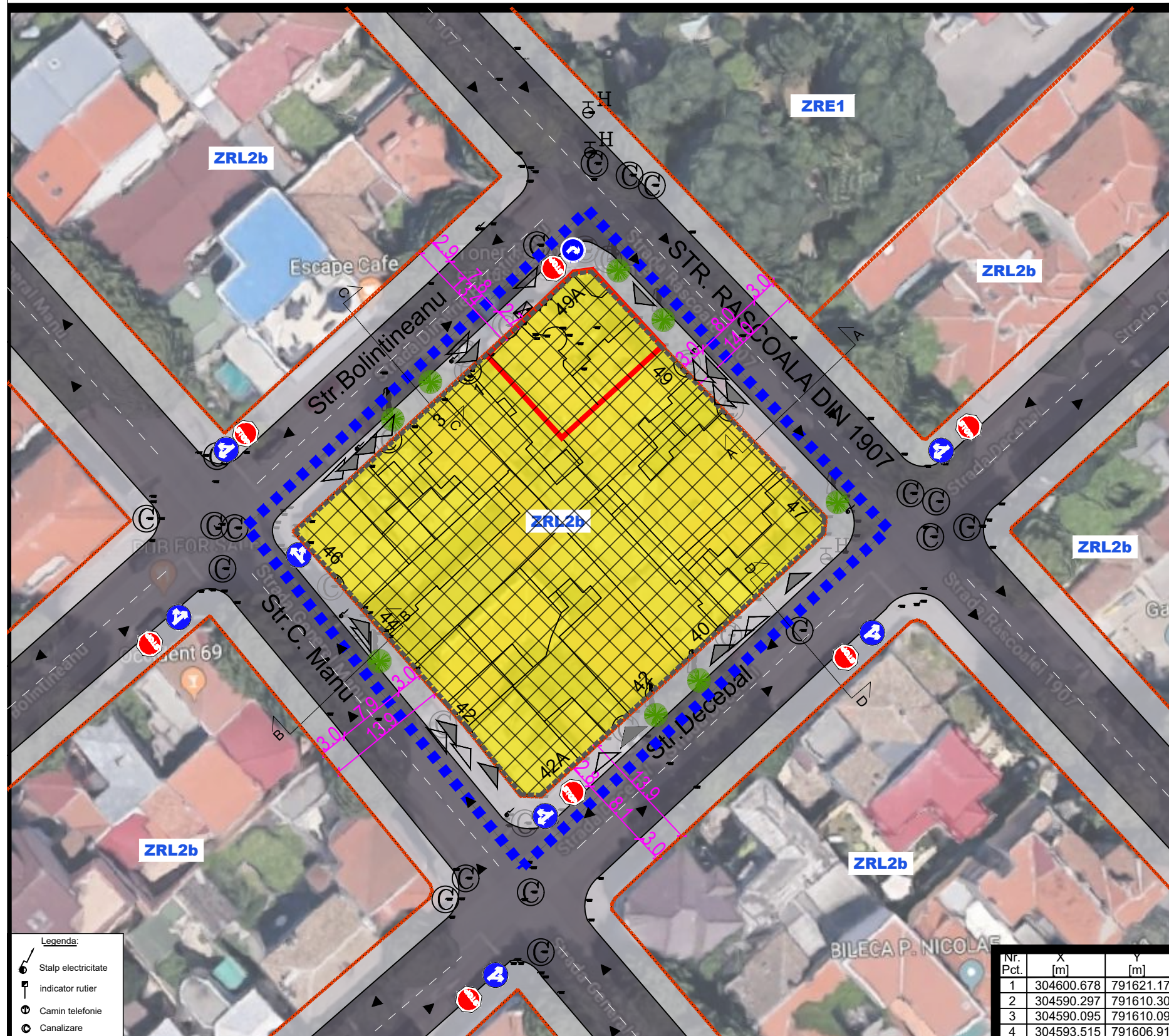
Zona studiată se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015 in zona protejata Sit Urban, COD CT-II-s-B-02820, nr.crt. 490 si in situl arheologic Necropola Orasului Antic Tomis-cod CT-I-s-A-02555, cu vestigii arheologice din epocile romana, romano-bizantina, medievala, poz.15 in LMI 2015.

Bilant teritorial existent teren ce a initiat PUZ

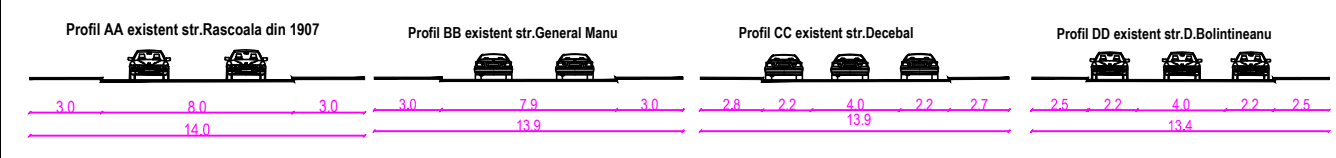
Steren=194mp(100%)
Sconstruit=126mp(65%)
Sverde=20mp(10,3%)
Scirculatii=48mp(24,7%)

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

	S TEREN	194mp
	SC	126mp
	SD	342,5mp
	P.O.T.	65%
	C.U.T.	1,77
	Hmaxim	S+P+1E+M



- Legenda:
- Stalp electricitate
 - indicator rutier
 - Camin telefonie
 - Canalizare
 - Gaze
 - Hidrant
 - Gaiger
 - Arbore
 - 45.43 Cota teren
 - Drum



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	304600.678	791621.171
2	304590.297	791610.305
3	304590.095	791610.093
4	304593.515	791606.914
5	304599.479	791601.526
6	304599.694	791601.747
7	304603.115	791605.273
8	304604.769	791606.922
9	304608.956	791611.343
10	304609.220	791613.360
11	304603.818	791618.200

PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR.RASCOALA DIN 1907, STR.D.BOLINTINEANU,STR.C.MANU,STR.DECEBAL

LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita zona studiata PUZ S=2652mp
- Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=194mp
- ZRL2b Indicativ zona de reglementare existenta
- ZRL2p Indicativ zona de reglementare propusa
- Limite zone de reglementare

Limite si functiuni propuse

- Regim de inaltime P+2E
- Limita edificabil maxim propus pe parcelele studiate
- Spatii verzi publice,plantatii de aliniament
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile-strazi categoria III
- Parcaje publice propuse
- Accese pietonale
- Accese auto

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice,aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2628/2015 in zona protejata SA Urban.COD CT-II-a-B-02820 nr.ct. 490 si in situ arheologic Neopola Orasului Antic Tomis-cod CT-I-a-A-02555, cu vestigii arheologice din epoca romana,romano-bizantina,medievala poz. 15 in LMI 2015.

Prin PUZ se propune ZRL2p-zona locuinte individuale sau colective mici(maxim 6 apartamente) si functiuni complementare locuintii cu regim de inaltime maxim P+2E pentru restul parcelelor

Conform PUZ,indicatorii urbanistici propusi in zona studiata sunt astfel:

- o Functiuni admise:
 - locuinte individuale
 - locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente pe nivel si maxim 6 apartamente in total;
 - functiuni complementare locuintii: parcare /garare, depozitare produse fara nocivitate pentru functiunile admise, birouri pentru exercitarea de profesii liberele (avocatura, arhitectura, medicina etc.),servicii de proximitate(clinici si cabinete medicale,locuri de joaca,gradinite,patiseri,cofetarii cu laboratoare,sali de fitness,cofetarii cu amanuntul,cozorii/cosmetica,etc...)
- o Functiuni interzise:
 - functiuni ce genereaza orice tip de poluare,genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incalzit pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
 - depozitare en gros,depozitari de materiale re folosibile si platforme de precollectare a deseurilor urbane,depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 - autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

o Regim de inaltime : maxim P+2 niveluri(hmaxim cornisa/atic-13m) in regim de construire insuruit, cuplat sau izolat. Se poate depasi numarul de nivele maxim admisibil cu mansarda,avand maxim 60% din aria unui nivel curent,fara depasirea inaltimii maxime admise.Va fi admisa realizarea de subsoluri si/sau demisol/ cu incadrarea in coeficientii urbanistici maximi propusi si a conditiilor impuse de studiile realizate.

o POT = 54% rezultat din cresterea cu 20% a POT maxim existent-45% (45%+0.2x45%)

o CUT = 1.62 rezultat din cresterea cu 20% a CUT maxim existent-1.35 (1.35 +0.2x1.35)

Pe parcelele cu indicatorii urbanistici mai mari decat cei propusi,se vor mentine indicatorii urbanistici de pe teren pana la desfiintarea constructiilor existente.

Retragerea minime vor fi conform Regulamentului general de urbanism aferent PUZ si planului de reglementari propuse U-04.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 150/22.05.2013, respectand toate conditiile si specificatiile pentru fiecare tip de functiune:

- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructii de sanatate vor fi prevazute aliniamente simple/ duble,cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata min. de 15mp/pers.;
- locuintele colective mici vor avea spatii verzi si plantate in suprafata min. de 30%;
- constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min. 5mp/locuitor.

Documentatia nu isi propune modificarea tramei stradale existente si modernizate, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, astfel:

- locuinte individuale/ colective - 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp sau 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp,Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii scoperte(spatii exteroare-terase/spatii intercalare). La locuinte de parcare calculate mai sus se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- constructii comerciale - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a anei de vanzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;
- constructii de sanatate - 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din A.d. si cf. normativelor specifice in cazul spitalelor si statilor de salvare;
- pentru alte functiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent prezenta terenuri reconstruibile din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici.Acest plan urbanistic zonal transforma toate aceste zone in terenuri reconstruibile fara a mai permite divizarea acestora pe viitor, o doar alipirea in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detalii.

* Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire emise.

* Vor fi pastrate si restaurate doar fatadele corpurilor principale de cladire de pe loturile mentionate,conform recomandarilor studiului istoric aferent PUZ,nu si ale anexelor acestora,fara valoare arhitecturala sau ambientala.

Bilant teritorial propus teren ce a initiat PUZ

Steren=194mp(100%)

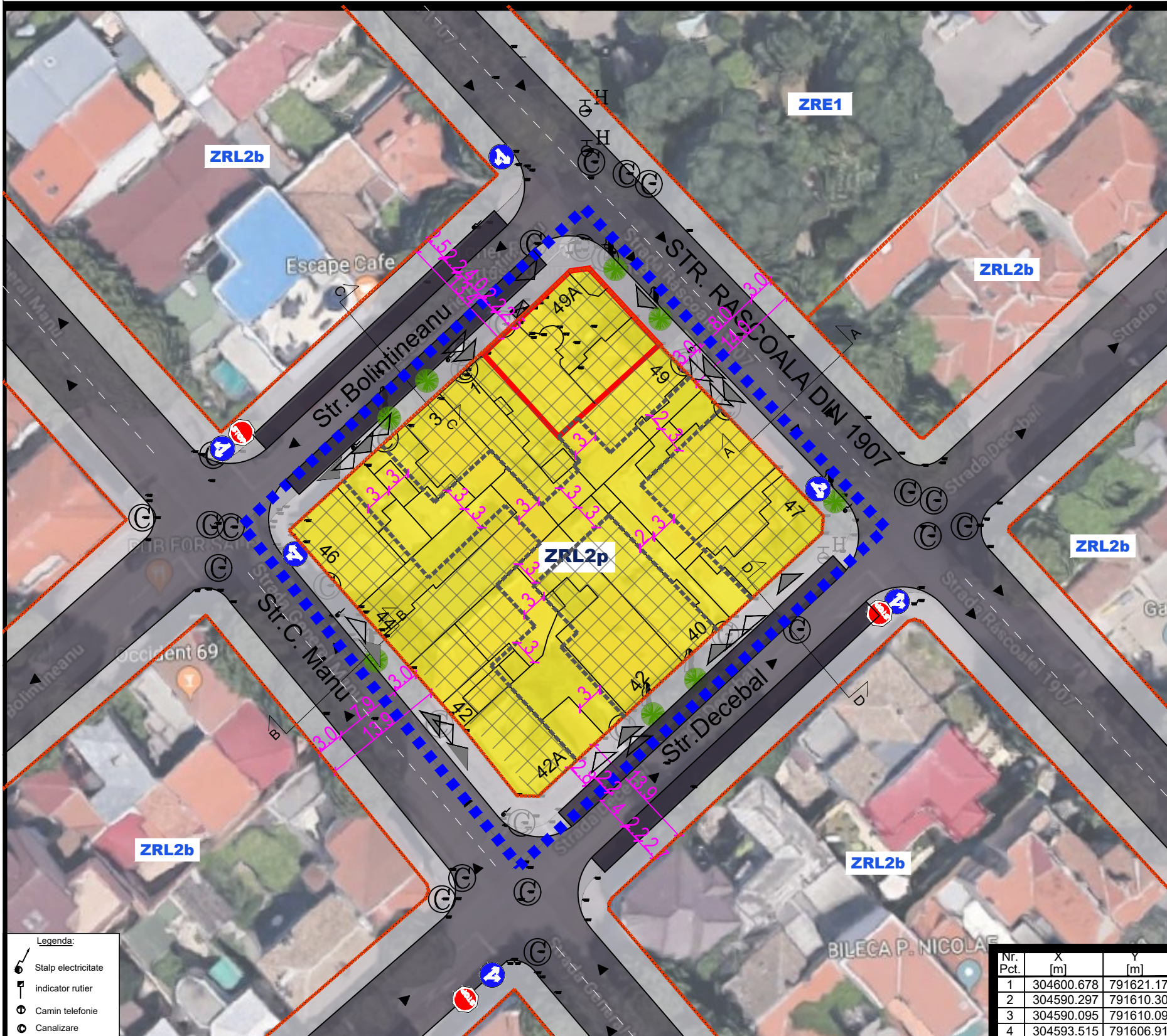
Sconstruit=126mp(65%)

Sverde=20mp(10,3%)

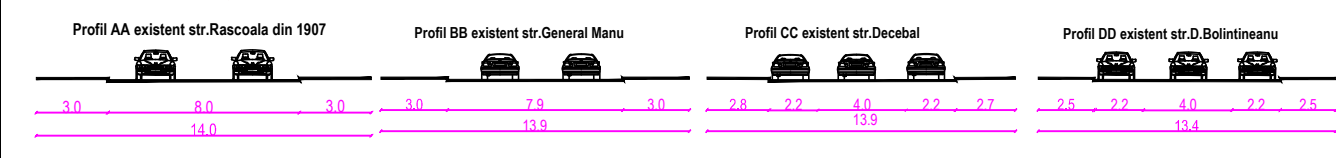
Scirculatii=48mp(24,7%)

COEFICIENTII URBANISTICI EXISTENTI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

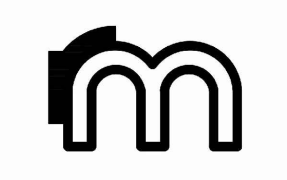
	S TEREN	194mp
SC	126mp	
SD	342,5mp	
P.O.T.	65%	
C.U.T.	1,77	
Hmax	S+P+2E(13METRI)	



- Legenda:**
- Stalp electricitate
 - indicator rutier
 - Camin telefonie
 - Canalizare
 - Gaze
 - Hidrant
 - Gaiger
 - Arbore
 - 45.43 Cota teren
 - Drum



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	304600.678	791621.171
2	304590.297	791610.305
3	304590.095	791610.093
4	304593.515	791606.914
5	304599.479	791601.526
6	304599.694	791601.747
7	304603.115	791605.273
8	304604.769	791606.922
9	304608.956	791611.343
10	304609.220	791613.360
11	304603.818	791618.200



BENEFICIAR:
CAPATANA OLIVIA LUANA
MIGLIACCIO FRANCESCO

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 5
FAZA: AVIZ OPORTUNITATE PUZ
DATA: FEBRUARIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
TERITORIUL DELIMITAT DE
STR.RASCOALA DIN 1907,
STR.D.BOLINTINEANU,
STR.C.MANU,STR.DECEBAL

ADRESA TEREN CE A GENERAT PUZ:
STRADA RASCOALA DIN 1907,NR.49A,
CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:500

NUMAR PLAN:
U-04