

**ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

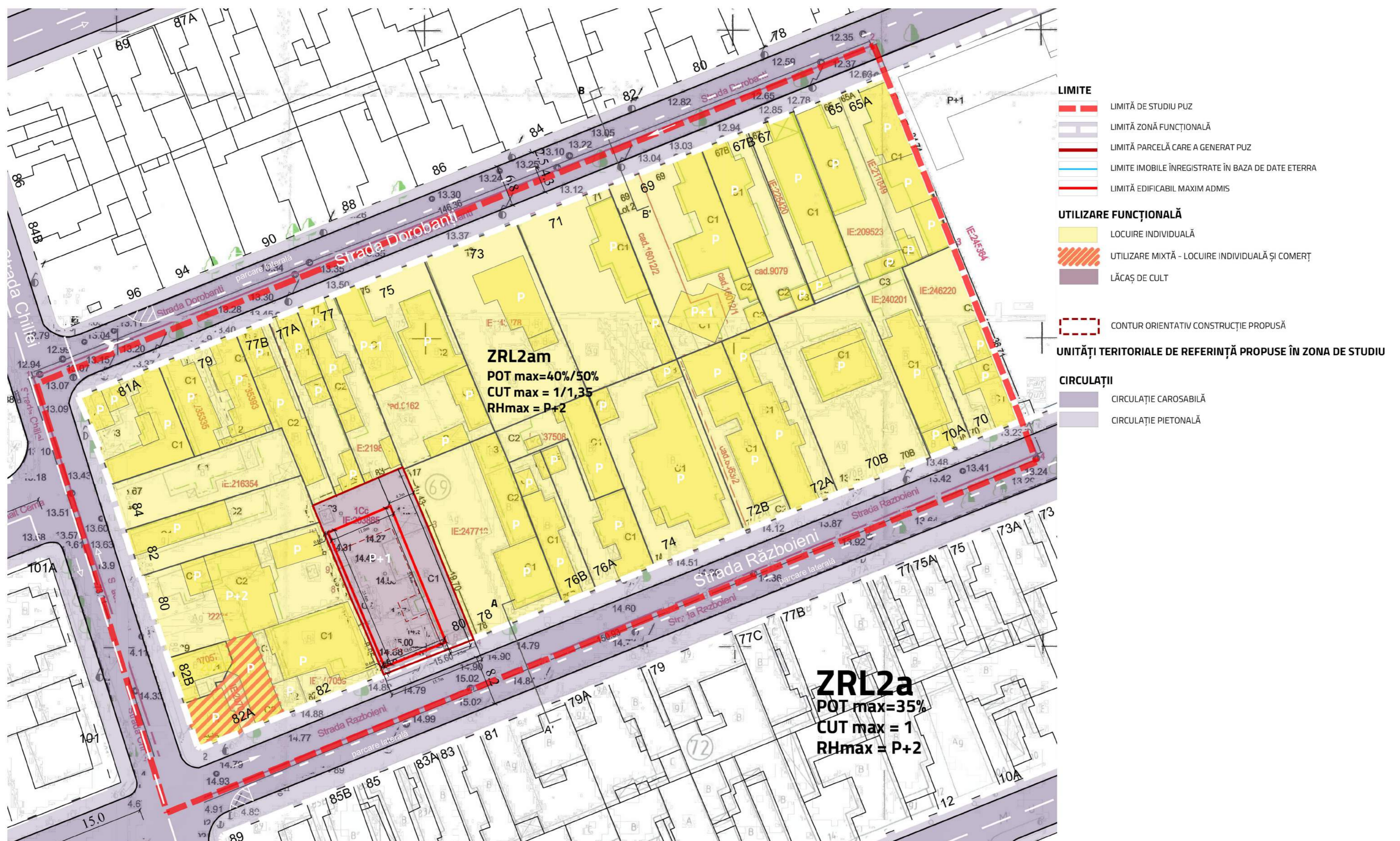
conform Aviz de Oportunitate nr. 183136 din 10.10.2019

ADRESA IMOBIL: Strada Războieni nr 80, Municipiul Constanța

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PUZ CONSTĂ ÎN SCHIMBAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU SCOPUL DE A REALIZA UN LĂCAȘ DE CULT

INIȚIATOR: BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA

ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, PRIN E-MAIL: primarie@primaria-constanta.ro ÎN PERIOADA: **23.12.2020 - 17.01.2021** SAU PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C

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

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU ADRESA: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA, CAMERA 121

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE: 23 decembrie- 17 ianuarie 2021

- COMUNICAREA REZULTATELOR: 28 ianuarie 2021

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ
 - LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITE IMOBILE ÎNREGISTRATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
 - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - UTILIZARE MIXTĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COMERȚ
 - LĂCAȘ DE CULT
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- CONTUR ORIENTATIV CONSTRUCȚIE PROPUSĂ

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE ÎN ZONA DE STUDIU

- ZRL2am**
 POT max=40% pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construite conform prezentului regulament, respectiv 50% pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;
 CUT max = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construite conform prezentului regulament;
 CUT max = 1,35 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.
 RH max = P+2
 Hmax = 14 m

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

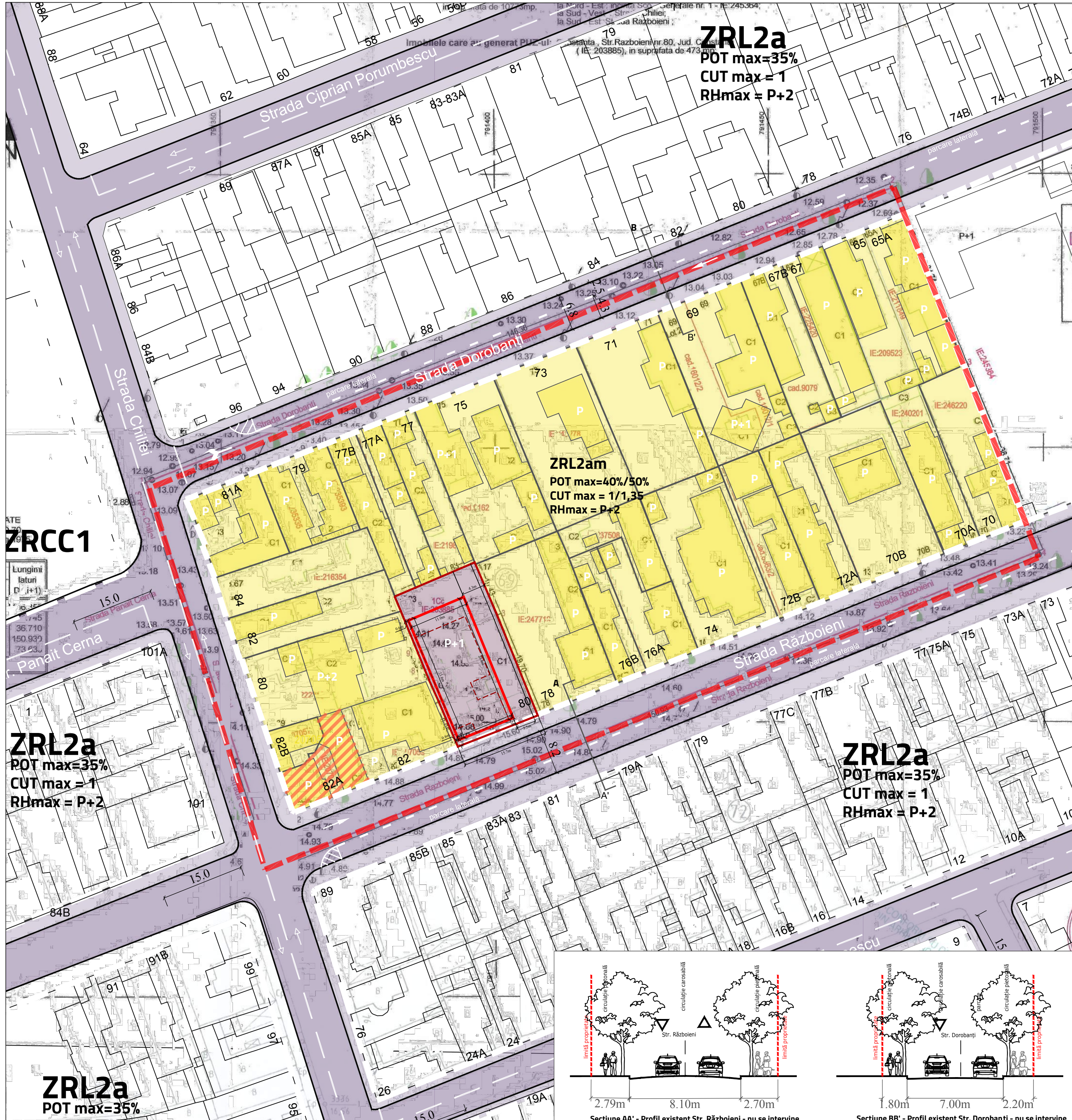
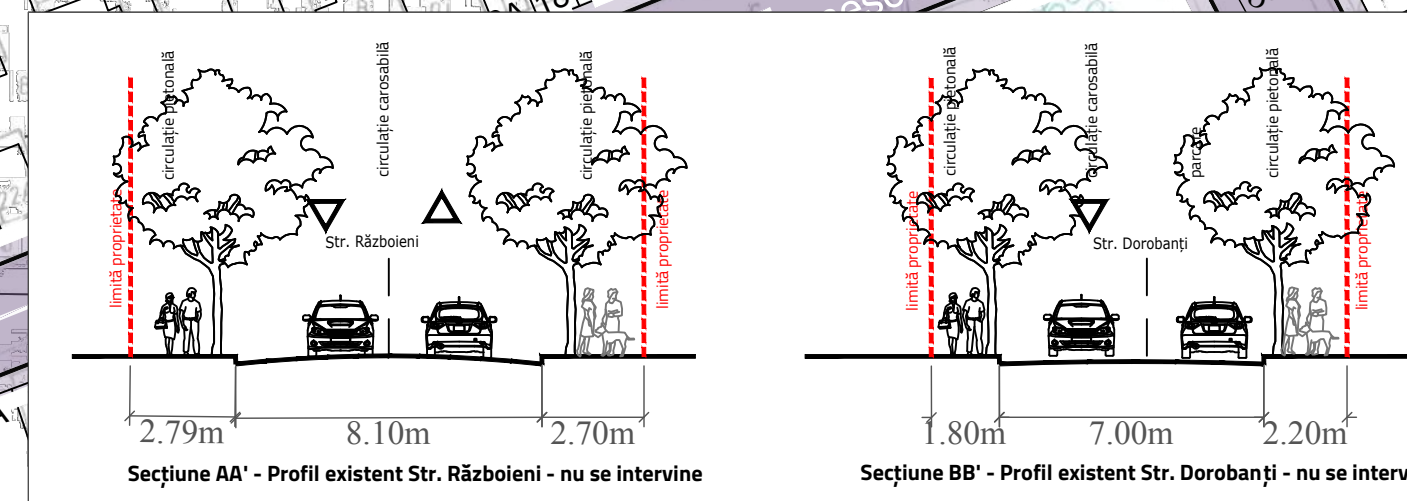
Utilizare teren	Suprafață		Sc maxim propus (mp)	Scd maxim propus (mp)	POT maxim propus	CUT maxim propus
	mp	%				
construcții	189	40%	189	473	40,0%	1,00
spațiu verde amenajat	95	20%	-	-	-	-
circulații și parcuri	189	40%	-	-	-	-
Total	473	100%	-	-	-	-

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU

UTR	Existent				Propus				
	Suprafață (mp)	POT max reglementat	CUT max reglementat	RH max reglementat	UTR	Suprafață (mp)	POT max reglementat	CUT max reglementat	RH max reglementat
ZRL2 a	8525	35% / 45%	1 / 1,35	P+2	ZRL2 am	8525	40% / 50%	1 / 1,35	P+2
circulații carisabile	1287	-	-	-	circulații carisabile	1287	-	-	-
circulații pietonale	961	-	-	-	circulații pietonale	961	-	-	-
TOTAL	10773	-	-	-	TOTAL	10773	-	-	-

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
ASP-AA atat s-a putut - atelier de arhitectură	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
ATAT S-A PUTUT SRL	AMPLASAMENT	DATA	NOIEMBRIE 2020
MANAGER PROIECT	arh. Sergiu ZMEU	BENEFICIAR	BISERICA CRĂȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA
arh. Sergiu ZMEU	Strada Războieni nr. 80, mun. Constanța, jud. Constanța	FAZA	TITLU PLANȘĂ
		PLAN URBANISTIC ZONAL - AVIZAREA PROPUNERILOR -	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
urb. Teodor MANEA	urb. Beatrice GHEORGHIU	PL 2
		SCARA
		1:500



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dorobanți, Războieni, Chiliei și incinta Școlii Generale Nr. 1, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Războieni, nr. 80, Municipiul Constanța. Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA**

Nr contract:

Manager proiect: **ATAT S-A PUTUT SRL, arh. Sergiu Zmeu**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.**

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dorobanți, Războieni, Chilie și incinta Școlii Generale Nr. 1, Municipiul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dorobanți, Războieni, Chiliei și incinta Școlii Generale Nr. 1, Municipiul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsește o subzonă funcțională, ce corespunde unei unități teritoriale de referință:

ZRL2 am - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max=40% pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv 50% pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament;

CUT max = 1,35 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

RH max = P+2

Hmax = 14 m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZRL2 am:

- Locuințe individuale și locuințe colective cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni de tipul lăcaș de cult;
- Spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere aferente exclusiv funcțiunii de pe lot;
- Spații pentru gararea autovehiculelor aferente funcțiunii principale;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRL2 am:

- Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.), spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber, relaxare și practicarea unor sporturi la interior, unități de educație tip grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe etc., cu condiția asigurării locurilor de parcare pe lot, necesare conform normativelor locale în vigoare, sau pe terenuri aflate în raza a maxim 500 m față de parcela de intervenție;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Mansarda nu va fi o mansardă falsă, și se va respecta înălțimea la cornișă și coeficientul de utilizare al terenului prevăzute prin prezentul regulament.
- Este permisă realizarea demisolurilor și a supantelor pentru funcțiunile admise și admise cu condiționări cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului și a înălțimii maxime admise.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

ZRL2 am:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Activități generatoare de disconfort pentru locuitori cum ar fi: funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Orice alte activități care nu au fost descrise la Articolele 1 și 2.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRL2 am:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

regimul de construire	suprafața (mp)	front (m)
înșiruit	250	10
Cuplat	300	12
Izolat	350	14
<i>Parcelă de colț</i>	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă

- De asemenea, se impune ca și condiție de construibilitate a parcelelor un raport al adâncimii pe deschiderea la stradă cuprins între 1 și 3;

Condițiile de mai sus sunt valabile în cazul noilor intervenții care necesită autorizație de construire. Parcelele deja construite păstrează condițiile existente până la solicitarea unei autorizații de construire, autorizație care se va emite în baza prezentului regulament.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZRL2 am:

- Se recomandă retragerea de la aliniament cu 3 metri pentru amenajarea unor spații verzi ca grădini de fațadă, cu scopul îmbunătățirii imaginii și ambianței la nivelul spațiului public.
- 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 construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,9 metri de la aliniament spre stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală, de la cota terenului amenajat. Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor Războieni și Dorobanților cu strada Chilieii se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 6 metri, pentru a asigura o zonă de vizibilitate suficientă pentru asigurarea în trafic.
- În cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Amplasarea construcțiilor pe aliniament se va propune doar după studierea condițiilor de însorire, cu respectarea OMS 119/2014 și adaptarea regimului de înălțime în consecință.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRL2 am:

- Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțime la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- În cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;
- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase având fațadele cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri.
- În cazul clădirilor cuplate sau înșiruite balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare.
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZRL2 am:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Distanța minimă dintre corpurile de clădire despărțite, de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalt, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și să se asigure condițiile prevăzute de OMS 119/2014;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRL2 am:

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 3 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Ieșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Accesul va fi, de regulă, amplasat către una dintre limitele laterale ale parcelei. De regulă, se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL2 am:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile aferente zonei de studiu PUZ, cu excepția spațiilor special marcate. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- În cazul terenurilor cu suprafața mai mică de 500 mp destinate cultelor nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRL2 am:

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12 m, măsurați de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă;
- Sunt permise realizarea subsolurilor, demisolurilor, supantelor și a mansardelor, cu respectarea înălțimii maxime admise și a CUT;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, doar în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejmuirii.
- În cazul construcțiilor realizate în regim cuplat pe limita de proprietate, se va respecta, în mod obligatoriu, alinierea etajelor construcțiilor vecine față de care se realizează cuplarea.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRL2 am:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii, ca funcțiune predominantă, dar și funcțiunii propriu-zise propuse pe parcelă și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRL2 am:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare/pluvială pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRL2 am:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accesuri;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Pentru funcțiunea de locuire, echivalentul a minim 15% din suprafața parcelei se va amenaja ca spațiu verde pe sol. În cazul celorlalte funcțiuni, minim 10% din suprafața parcelei se va amenaja ca spațiu verde pe sol. Restul suprafeței de spațiu verde până la echivalentul specificat prin HCJ 152/2013 se va asigura prin terase sau fațade verzi, jardiniere, dale înierbate sau alte metode de amenajare a spațiilor verzi;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRL2 am:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejurimile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurime, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR. 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

ZRL2 am:

- POT max=40% pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv 50% pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;
- Terasse acoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

ZRL2 am:

- CUTmax = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament;
- CUT max = 1,35 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsește o subzonă funcțională, ce corespunde unei unități teritoriale de referință:

ZRL2 am - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max=40% pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv 50% pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUTmax = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament;

CUT max = 1,35 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

RH max = P+2

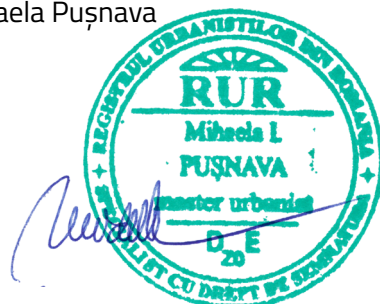
Hmax = 14 m

Manager Proiect,

arh. Sergiu Zmeu

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Teodor Manea