



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Belvedere, alee de acces și proprietăți private, inițiatori Secărea George și Maria, Secărea Marioara

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 28.02. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 35821/21.02.2020, ~~avizul~~ Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură din data de 21.08.2017 și raportul Direcției urbanism nr. 36214 / 24.02.2020

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/200, emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice;

Văzând solicitarea dlui. Secărea George, înregistrată sub nr. 35793/21.02.2020, precum și Avizul de oportunitate nr. 114394/26.08.2014 al Direcției Urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Belvedere, alee de acces și proprietăți private, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată, în suprafață de 19487 mp, include terenuri proprietate publică și privată, dar și terenurile care au inițiat PUZ-ul și care sunt următoarele:

- teren în suprafață de 829,18 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), situat în str. Belvedere nr. 8, identificat cu nr. cadastral 17185, înscris în cartea funciară nr. 49391 a UAT Constanța, proprietate Secărea George și Maria, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1675/14.12.2006 la Biroul notarului public Darie Ruxandra - Luminița ;
- teren în suprafață de 870 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), situat în str. Belvedere nr. 10, lot 2, identificat cu nr. cadastral 15764/2, înscris în cartea funciară nr. 42729 a UAT Constanța, proprietate Secărea Marioara, conform contractului de donație autentificat sub nr. 811/08.06.2006 la Biroul notarului public Darie Ruxandra - Luminița.și.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de trei ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă trei ani la solicitarea investitorului.


Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Secărea George, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

16 pentru, — împotriva, 10 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,


NICOLAE TRINECA

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
ENACHE MARCELA**



CONSTANȚA

NR. 89 / 28.02.2020

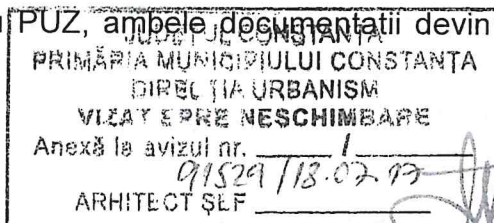
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR.BELVEDERE, ALEE DE ACCES SI PROPRIETATI PRIVATE,
conform aviz de oportunitate NR.114394/26.08.2014

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism – RLU - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborate pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996. Prin aprobarea RLU simultan cu PUZ, ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.



I.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism – RLU - a fost elaborat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000, cu prevederile HGR nr.525/1996 si cu alte acte legislative specific, dintre care:

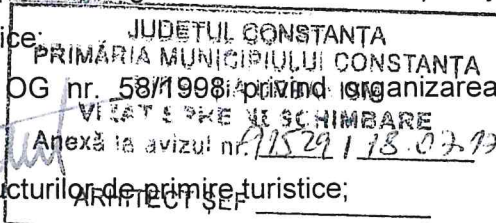
- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, Legea nr. 289/2006 si Legea nr.190/2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001;
- Ordinul MDRAP 233 din 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare a actualizare a documentatiilor;
- Legea nr. 18/1991 – republicata - privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2000 privind administratia publica locala;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural national;



- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea ordonantei nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Au fost preluate deasemenea prevederi ale unor ordine, hotarari de guvern sau ordonante, precum:

- Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei;
- HG nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse ricurilor natural;
- Ordonanta de urgenta nr. 76/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea OG nr. 58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatilor de turism in Romania;
- HG nr. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul nr. 61/1999 al presedintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap;
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane;
- Ordinul MLPAT nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor.



I.3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului RLU se aplica strict in zona analizata prin prezentul PUZ care modifica (actualizeaza) prevederile PUG aprobat si HCLM-uri aprobate.

Ele se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor aflate pe aceste amplasamente, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii nr. 350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal.

Prin Planuri Urbanistice de Detaliu se pot aduce modificari la prezentul regulament numai in ceea ce priveste modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:



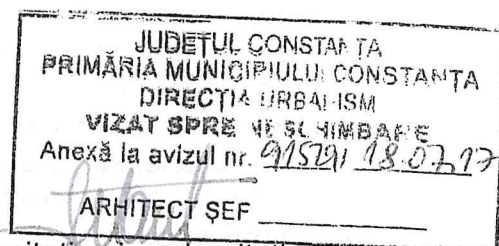
Lucrari ce necesita autorizatie de construire:

Pentru lucrarile de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ-ului, la constructiile private (locuinte) / publice (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare) pe baza CU emis de Primaria Constanta cu avizele specific cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de catre organismele abilitate.

Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire:

Se pot executa fara Autorizatia de Construire toate tipurile de lucrari mentionate explicit in Legea nr. 50/1991, modificata cu:

- Oug. nr. 122/2004;
- Legea nr. 119/2005;
- Legea nr. 52/2006;
- Legea nr. 376/2006;
- Legea nr. 117/2007.



In cadrul PUZ s-au detaliat UTR-urile pe unitati si subunitati functionale, caracterizate prin omogenitatea functionala si morfologica, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea functionala si prevederi cu privire la circulatii, parcare, spatii pavate si spatii plantate sunt evidentiate in plansa "Reglementari urbanistice – zonificare functionala" in care sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, obligatoriu de respectat, in cadrul fiecărei subzone.

Detalii despre retelele tehnico-edilitare existente si propuse sunt prezentate in plansa "Reglementari – echipare edilitara"

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

- spatii verzi amenajate conform HCJC 152/22.05.2013; suprafata minima de spatii verzi aferenta in cazul blocurilor de locuinte de 30% din suprafata terenului;
 - vestigii arheologice - raza **50** metri, in cazul descoperirii acestora. Autorizatia de lucrari de interventie sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai dupa obtinerea avizului Ministerului Culturii și Identitatii Nationale.
 - este interzisa realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa sau bazine vidanjabile pentru canalizarea menajera.
- Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice:
- LEA - **1,5** metri din ax, in fiecare parte;
 - zone cu interdictie temporara de construire - in cazul descoperirii unor vestigii arheologice, pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica.



II.2. Regulii cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

*Masuri propuse – prevenirea / diminuarea riscurilor naturale:

Conform "Codului de proiectare seismica" P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

- acceleratia orizontala a terenului $a_g=0,16g$;
- perioada de colt $T_c=0,7$ secunde.

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adancimea maxima de inghet este de 80 centimetri. In conformitate cu STAS 10101/21-92 - "Actiuni in constructii - Incarcari date din zapada" amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta $g_z=1,2kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 10 ani, $1,6kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 25 ani si $2,0 kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 50 ani.

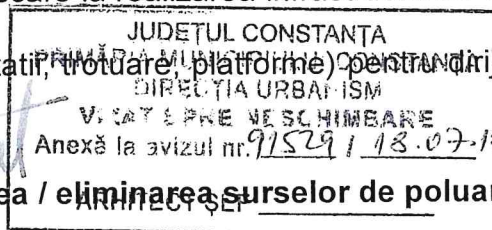
Conform STAS 10101/20/90 "Actiuni in constructii - Incarcari date de vant" amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute $=30m/s$ si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10 metri deasupra terenului $=0,55kN/mp$.

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren.

Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplanse, piloti forati, pereti mulati, etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui, radiere, piloti, chesoane, barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.

Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozita in locul indicat de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja (plantatii, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.



Masuri de protectie pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare:

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studiata.

Amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face la distanta de minimun 5 metri fata de locuinta sau in camere special amenajate in corpul cladirilor.

Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica ,alimentare cu gaze sau bransament RADET).

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare).

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Cladirile noi se vor amplasa pe aliniament conform plansei de "Reglementari urbanistice – zonificare functionala" - la limita de proprietate catre strada Belvedere, cu exceptia parterului care va fi retras 1m fata de str. Belvedere si fata de aleile de acces auto laterale.

Se poate iesi in consola in limitele edificabilului marcat pe plansa "Reglementari urbanistice – zonificare functionala", fiind interzisa depasirea limitei de proprietate peste trotuar cu console, balcoane sau orice alte elemente decorative.

Cladirile noi se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare conform edificabilului marcat pe plansa de "Reglementari urbanistice – zonificare functionala".



II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru fiecare parcela este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

Va fi respectat Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.

Accese pietonale:

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051.

Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc.).

Accesele auto:

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.

Extras din Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017:

„Art. 20 Accesul carosabil la parcajele amenajate în incintă (pe parcelă) se va realiza astfel: pentru parcelele cu suprafața de maxim 350 mp și având front la o singură stradă, se va asigura un singur acces pe parcelă cu lățimea cuprinsă între 2,50 și 6,00 metri, sau maximum 2 accese distincte cu lățimea cuprinsă între 2,50 și 3,00 metri fiecare. Această prevedere nu este obligatorie în cazul elaborării de planuri urbanistice care au ca scop, printre altele, reglementarea acestui aspect, în funcție de specificul zonei.

Art. 21 Accesul carosabil la parcajele amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor (altfel decât este prevăzut la art. 19 din prezentul regulament):

- a) Pentru pante amenajate în interiorul parcelei (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) se va asigura o distanță de minimum 1 metru între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil – domeniu public) la urcarea rampei;
- b) Accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă, sau prin borduri înclinate speciale. Se interzice realizarea de rampe cu umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuarele și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile¹.”

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea lățimea minimă de 3 metri și panta maximă de 18%, conform NP24-1997.

¹ aleile publice de acces semicarosabile – pietonale ocazional carosabile (utilizate de către riverani sau utilitățile de intervenție)



lesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

Parcaje:

Va fi respectat Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.

„ Art. 1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă acestea sunt asigurate în afara domeniului public. Prezentul regulament este elaborat în temeiul prevederilor art. 33 alin. (2) al H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

....
Art. 17. În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va prezenta extras de carte funciară pentru terenul pe care se asigură parcare, cu mențiuni privind obligația de a menține destinația de parcare pe durata existenței imobilului deservit. Mențiunile din cartea funciară pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanta, cu avizul Comisiei de circulație, în cazul desființării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.”

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.

„ Art. 5. Construcții comerciale (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

- a) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
- b) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
- c) Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
- d) Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b).

Art. 6. Construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate):

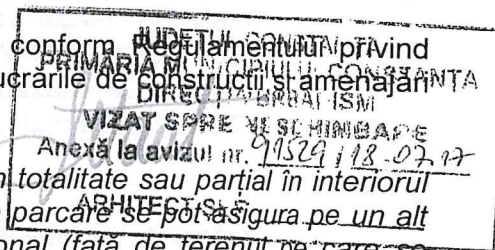
- a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație).
- b) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații¹ cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.

...



Art. 13. Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective² sau colective: locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

- a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă³ de maximum 100 mp;
 - b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
 - c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare – pergole sau spații interioare);
 - d) La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) și b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
 - e) În cazul vânzării/închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.
 - f) În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semicolective numărul de pacaje va fi astfel:
 - f).1. Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
 - f).2. Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.
- pentru alte funcțiuni – se vor asigura locurile de parcare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.



Art. 17. În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va prezenta extras de carte funciară pentru terenul pe care se asigură parcare, cu mențiuni privind obligația de a menține destinația de parcare pe durata existenței imobilului deservit. Mențiunile din cartea funciară pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanța, cu avizul Comisiei de circulație, în cazul desființării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.”

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

La cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.

Toate bransamentele la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Este interzisa dezmembrarea parcelelor existente in loturi care au deschiderea la strada mai mica de 8,0 m. Loturile provenite astfel din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

² Locuințe semicolective sau locuințe colective mici – sunt locuințele colective cu maximum 8 unități locative/clădire

³ În accepțiunea art. 13, suprafața utilă reprezintă suprafața locuibilă definită astfel: suprafața utilă cu excepția spațiilor tehnice, spațiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor și a garajelor



II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCJC 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 administrativ al județului Constanța, minim 20% din spațiul verde amenajat va fi pe pamant vegetal.

- locuințe colective – vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, în suprafața de minim 30% din suprafața terenului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, carosabile și parcuri, astfel minimum 20% din suprafața impermeabilă corespunzătoare circulațiilor va fi permeabilă (de exemplu prin folosirea de dale înierbate, pietris sau alte materiale permeabile).

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Conform prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate **LOT 2** și **LOT 4** sunt reglementate de **HCLM 486/2006 – PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI 3 IMOBILE P+4-5E – LOCUINTE COLECTIVE**

LOT 2: POT maxim=40.44% CUT maxim=2.42 RH maxim: P+4-5

LOT 4: POT maxim=42.53% CUT maxim=2.55 RH maxim: P+4-5

Având în vedere aspectele urbanistice:

- interesul ridicat pentru zona datorită numărului mare de construcții noi aparute,
- tendințele de dezvoltare ale zonei,
- nevoia de a completa frontul la strada Belvedere și punerea în valoare a deschiderii spre mare și aspecte legislative: respectarea noilor reglementări ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și actualizată prin Legea nr.190/2013;

Se propune păstrarea indicatorilor POT și CUT conform HCL 486/2006 și creșterea regimului de înălțime la P+6 – 24metri (de la cota trotuarului de garda până la atic);

LOT 2: POT maxim=40.44% CUT maxim=2.42 RH maxim: P+6– 24 metri, de la cota trotuarului de garda până la atic .

LOT 4: POT maxim=42.53% CUT maxim=2.55 RH maxim: P+6– 24 metri, de la cota trotuarului de garda până la atic.

ZRL4a – subzona a ZRL4, SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE:

LOT 2: POT maxim =40.44% CUTmaxim = 2.42 RH maxim: P+6– 24 metri, de la cota trotuarului de garda până la atic.

LOT 4: POT maxim =42.53% CUT maxim =2.55 RH maxim : P+6– 24 metri, de la cota trotuarului de garda până la atic



Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism, anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal, se vor aplica reglementarile prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acestia, documentatiile de urbanism anterior aprobate isi pierd valabilitatea

IV. PREVEDERI PROPUSE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

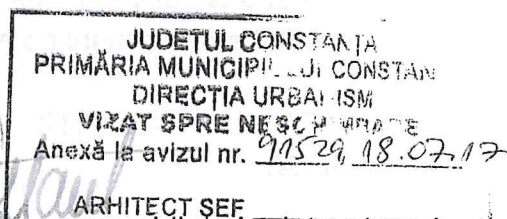
ZRL4a – subzona a ZRL4, SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizări:

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



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuinte, cu urmatoarele conditii:

- dispensare, farmaciile, spatiile pentru comert si servicii vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100mp;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 25% din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;



- depozitare sau comert cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixte cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art.2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.
- Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la art. 1 si 2.

SECTIUNEA II - CONDITII DE CLADIRILOR

JUDETUL CONSTANTA
 COMUNA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SI PNE NE SCHIMBARE
 Anexa la avizul nr. 91529 / 18.07.17
 ARHITECT SEF

CONFIGURARE A

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile noi se vor amplasa pe aliniament conform plansei de "Reglementari urbanistice – zonificare functionala" - la limita de proprietate catre strada Belvedere, cu exceptia parterului care va fi retras 1m fata de str. Belvedere si fata de aleile de acces auto laterale.
- se poate iesi in consola, in limitele edificabilului marcat pe plansa, fiind interzisa depasirea limitei de proprietate peste trotuar cu console, balcoane sau orice alte elemente decorative.

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

- cladirile izolate vor avea fatade si se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare;
- cladirile noi se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare conform edificabilului marcat pe plansa de "Reglementari urbanistice – zonificare functionala";
- lot 2: - retragere laterala - minim 5 metri fata de limita laterala de proprietate dinspre sud,
- amplasare pe limita de proprietate fata de alee acces (cu exceptia parterului care va fi retras 1m fata de limita de proprietate dinspre aleea de acces auto),
- retragere minima 10 metri fata de limita de proprietate posterioara.

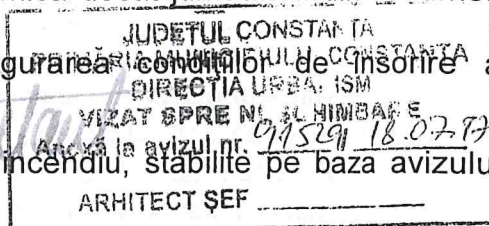
Societatea Comerciala
 S.R.L.
 EXPACO
 Constanta
 2
 ROMANI

- lot 4: - retragere laterala - minim 5 metri fata de limita de proprietate dinspre nord,
- amplasare pe limita de proprietate fata de alee acces (cu exceptia parterului care va fi retras 1m fata de limita de proprietate dinspre aleea de acces auto),
- retragere minima 10 metri fata de limita de proprietate posterioara.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la aticul a celei mai inalte,
- in cazul in care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanta dintre cladiri poate fi mai mica decat jumatatea din inaltimea celei mai inalte, minimum 4 metri .
- prevederile OMS 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.



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 publică locală; după caz (studiu de însoțire, aviz de la Direcția județeană de sănătate publică sau elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu).

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,5 metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela,
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare in interiorul parcelei astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.
- pentru terenurile care au general PUZ, accesul auto se va realiza din aleile de acces existente iar accesul pietonal se poate face atat din strada Belvedere cat si din aleile laterale.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform normelor locale aprobate prin aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.



[Handwritten signature]

Va fi respectat Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.

„ Art. 1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă acestea sunt asigurate în afara domeniului public. Presentul regulament este elaborat în temeiul prevederilor art. 33 alin. (2) al H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

....
Art. 17. În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va prezenta extras de carte funciară pentru terenul pe care se asigură parcare, cu mențiuni privind obligația de a menține destinația de parcare pe durata existenței imobilului deservit. Mențiunile din cartea funciară pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanța, cu avizul Comisiei de circulație, în cazul desființării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.”

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.

„ Art. 5. Construcții comerciale (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

- JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NE SCAMBARE
91524 / 18.07.17
ARHITECT ȘEF
- e) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
 - f) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - g) Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - h) Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b).

Art. 6. Construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate):

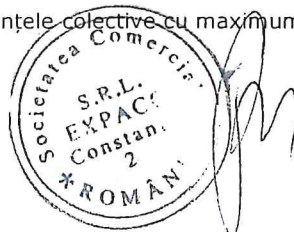
- c) Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație).
- d) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații¹ cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.

...

Art. 13. Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective⁴ sau colective: locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

- g) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă⁵ de maximum 100 mp;

⁴ Locuințe semicolective sau locuințe colective mici – sunt locuințele colective cu maximum 8 unități locative/clădire



- h) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
- i) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare – pergole sau spații interioare);
- j) La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) și b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- k) În cazul vânzării/ închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.
- l) În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semicolective numărul de pacaje va fi astfel:
 - f).1. Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
 - f).2. Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp. ”

- pentru alte funcțiuni – se vor asigura locurile de parcare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE COMISIA DE SCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 99529/18.07.07
 ARHITECT ȘEF

Art. 17. În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va prezenta extras de carte funciară pentru terenul pe care se asigură parcare, cu mențiuni privind obligația de a menține destinația de parcare pe durata existenței imobilului deservit. Mențiunile din cartea funciară pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanța, cu avizul Comisiiei de circulație, în cazul desființării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.”

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

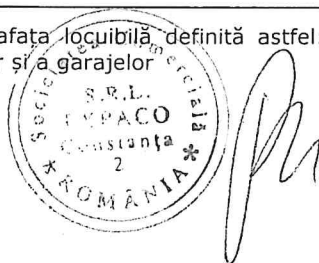
- H maxim admis este P+6, respectiv 24 metri – de la cota trotuarului de garda pana la atic;
- se admite realizarea de niveluri subterane, subsoluri, si demisol, in sa diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului nu va depasi 1 metru;
- numarul de subsoluri nu se normează;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxim admise:

Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:

- pentru zona casei scarii si liftului, avand o suprafata construita de maxim 30% din suprafata contruita a etajului inferior si retras fata de atic cu minimum 3 metri,
- pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic,

⁵ În accepțiunea art. 13, suprafața utilă reprezintă suprafața locuibilă definită astfel: suprafața utilă cu excepția spațiilor tehnice, spațiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor și a garajelor



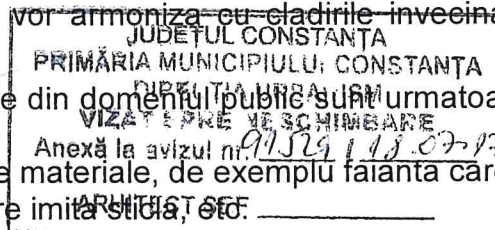
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi de maximum 3 metri.

Modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- înălțimea maximă s-a calculat astfel: pentru demisol -1 metru față de trotuarul de gardă + parter 4 metri + etaje 1-6 – 6 x 3 metri + 1 metru pentru atic;
- realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora (arhitectura: minimalista, rationala și funcționalista) și nu depreciază aspectul general al zonei; autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- culorile admise la fațadele vizibile din domeniul public sunt următoarele: alb, crem și gri deschis,
- la fațade nu se vor folosi imitații de materiale, de exemplu faianța care imită marmura, plastic care imită lemnul, plastic care imită sticlă, etc.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura (minimalista, rationala și funcționalista) cu clădirea principală;
- acoperișul va fi tip terasă cu materiale durabile, minerale și naturale.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV sau a altor echipamente, cabluri, tuburi, etc.;
- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- menținerea sau crearea de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCJC 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 administrativ al județului Constanța, minim 20% din spațiul verde amenajat va fi pe pământ vegetal.

- locuințe colective – vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, în suprafața de minim 30% din suprafața terenului.



- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, carosabile si parcare, astfel minimum 20% din suprafata impermeabila corespunzatoare circulatiilor va fi permeabila (de exemplu prin folosirea de dale inierbate, pietris sau alte materiale permeabile).

Pentru cele doua loturi care urmeaza sa fie reglementate prin acest PUZ, spatiul verde va fi amenajat astfel:

Pentru lotul 2 (S teren=870mp) se va asigura o suprafata verde de 265mp (care este mai mare decat 261mp - minimum necesar) compusa din:

- 120mp spatiu verde (gazon si grupuri de mesteceni)
- 15mp jardiniere la parterul blocului in care va fi plantata iedera
- 130mp - perete vegetal pe imprejmuirea opaca - 65m x 2m inaltime si 200mp dale inierbate intre care va fi plantat gazon.

Pentru lotul 4 (S teren=829mp) se va asigura o suprafata verde de 260mp (care este mai mare decat 248mp - minimum necesar) compusa din:

- 125mp spatiu verde (gazon si grupuri de mesteceni)
- 15mp jardiniere la parterul blocului in care va fi plantata iedera
- 120mp - perete vegetal pe imprejmuirea opaca - 60m x 2m inaltime si 200mp dale inierbate intre care va fi plantat gazon

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor fi:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale – pentru limitele laterale si spate;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice – pentru limitele spre strada.
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2 metri.
- pentru finisarea împrejmuirilor dinspre strada se vor folosi materiale naturale, de exemplu: caramida, piatra, metal, ceramica, tigla, sticla securizata si altele.
- pentru finisarea împrejmuirilor dinspre strada se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton armat, a policarbonatului, a materialelor plastice, precum si a placajelor ceramice glazurate (de exemplu, faianta).
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBAŢISM
VIZAT SPRE NEŞIIMBARE
Anexă la avizul nr. 91/29.12.2017
ARHITECT ŞEF



SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

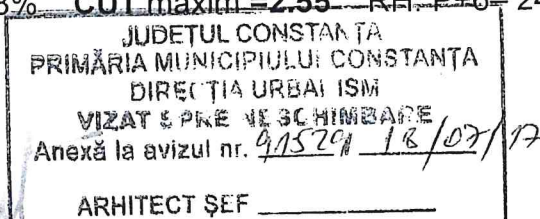
LOT 2: POT maxim =40.44% CUT maxim =2.42 RH: P+6– 24 metri de la cota trotuarului de garda pana la atic.

LOT 4: POT maxim =42.53% CUT maxim =2.55 RH: P+6– 24 metri de la cota trotuarului de garda pana la atic.

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

LOT 2: POT maxim =40.44% CUT maxim =2.42 RH: P+6– 24 metri de la cota trotuarului de garda pana la atic.

LOT 4: POT maxim =42.53% CUT maxim =2.55 RH: P+6– 24 metri de la cota trotuarului de garda pana la atic.



V. PREVEDERI CONFORM DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR care nu vor fi modificate si vor fi preluate prin acest PUZ

HCLM 383/2006 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE P+6-8E POT=83% CUT=7.5

HCLM 486/2006 - PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI 3 IMOBILE P+4-5E - LOCUINTE COLECTIVE - care modifica si completeaza HCLM 348/2004 POT=42.5% CUT=2.5 – reglementari pastrate pentru Locuinta P+1E si pentru LOT3

HCLM 626/2007 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+5-6E POT=50% CUT=3.33

HCLM 681/2008 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE 2S+P+8E POT=60 CUT=5.41

ZRL3 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+4



ZRL3 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME DE MAXIM P+4

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective mici cu maxim 3 unitati locative la scara;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri.

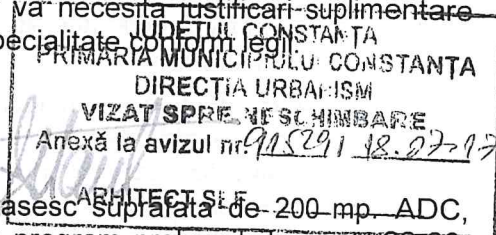
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- comert cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros si depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la art. 1 si 2.



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

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

- adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 20 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4 metri in cazul strazilor de categoria III;



- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 metri in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 metri la cele de categoria III.

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

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functie publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei;
- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3 metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de pe fatada, de deasupra strazii, trebuie retrase cu 2 metri fata limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- se interzice dispunerea cladirilor cuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu exceptia cazului in care una dintre cladirile de pe loturile invecinate incalca regula de cuplare iar noua cladire respecta regula valabila pentru intreaga lotizare;
- in cazul unui lot remanent impar, in care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate si sunt retrase de la limita parcelei prezentand fatade cu ferestre ale unor incaperi locuibile, cladirea se realiza izolat si va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3 metri daca frontul parcelei este de minim 12 metri;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5 metri;

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

VIZAT SI PREZENTAT

Anexa la avizul nr. 91529/18.07.18

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

- 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;



- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minimum 4 metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

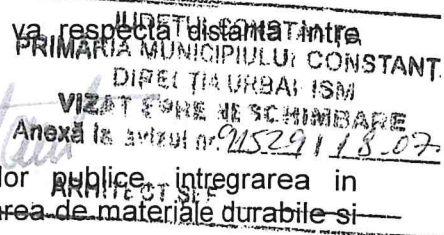
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform normelor locale aprobate prin aprobat prin HCL nr. 113 / 27.04.2017.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirii masurata de la nivelul terenului la cornisa va respecta distanta intre aliniamentele strazii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări să se asigure unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora (arhitectura: minimalista, rationala și functionalista) și nu depreciază aspectul general al zonei; autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă
- cladirile noi sau modificările / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- culorile admise la fatadele vizibile din domeniul public sunt urmatoarele: alb, crem si gri deschis,
- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii, etc.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura (minimalista, rationala si functionalista) cu cladirea principala;
- acoperisul cladirilor va fi tip terasa cu materiale durabile, minerale si naturale.



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din suprafata terenului;



- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

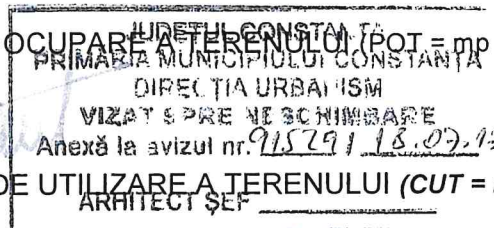
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel: gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.00 m inaltime si minim 1.50 m inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime da maxim 2.20 metri, care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

$POT_{maxim} = 35\%$



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

$CUT_{maxim} = 2.0$

Data,

11.08.2017

Intocmit,

arh. Mirela Bancescu

