

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNTULUI: 22.11.2021

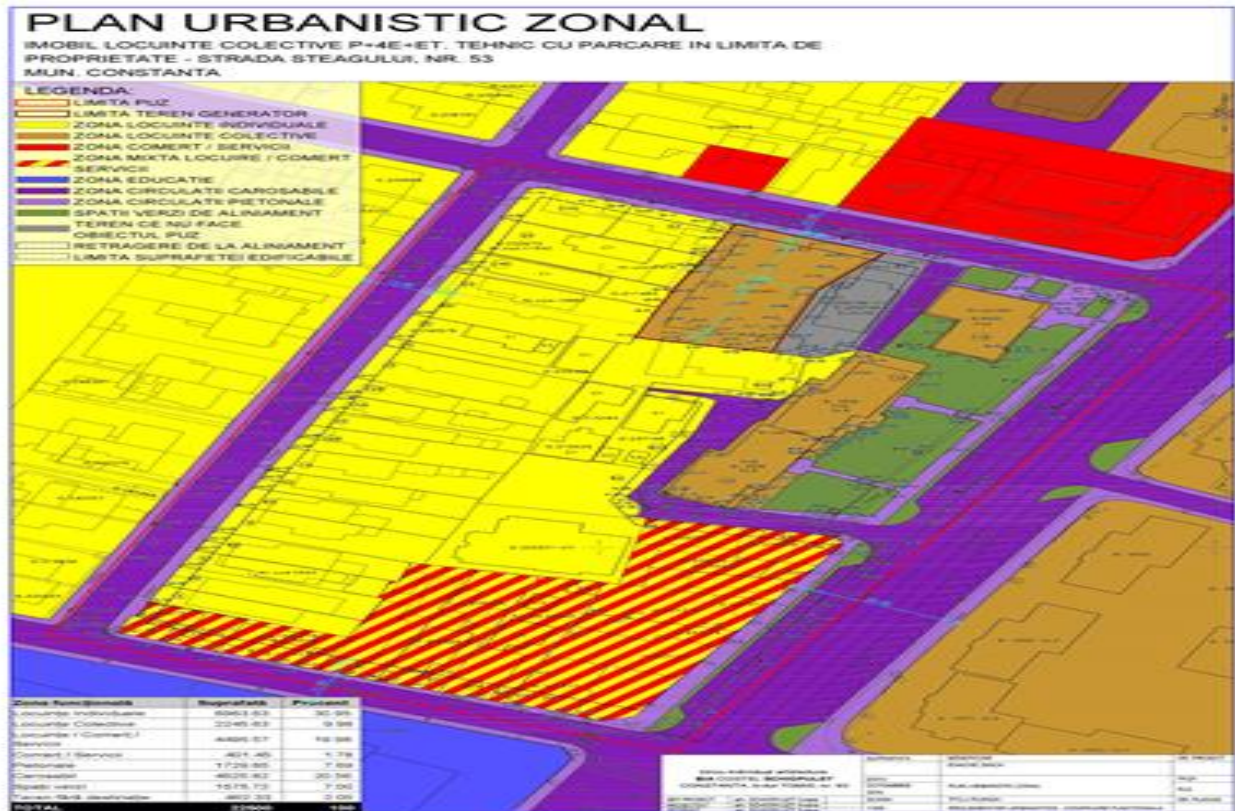
ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRAZILE SOVEJA (EST), DIONISIE CEL MIC (VEST), BABA NOVAC (SUD) SI STEAGULUI (NORD) - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4ET+ETAJ TEHNIC CU PARCARE IN LIMITA DE PROPRIETATE.

ARGUMENTARE : Prin elaborarea documentatiei de urbanism se stabilesc prioritatile de interventie si reglementarile in domeniul urbanismului ce urmeaza sa fie aplicate in utilizarea terenurilor si constructiilor in zona studziata.

INIȚIATORI: ENACHE DINCA O745O31523

PROIECTANT: BIA COSTEL SCHIOPULET ARHITECT COSTEL SCHIOPULET - TEL 0722 326 756



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIN E-MAIL LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA ROMÂNĂ, LA ADRESA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA – BD. TOMIS, NR. 51, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI SITUAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. AL. LAPUȘNEANU, NR. 116C, ÎN PERIOADA 22.11.2021 – 17.12.2021.

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE INIȚIATORULUI / ELABORATORULUI EVENTUALELE OBSERVAȚII FORMULATE.

- INIȚIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE) PRELUAREA OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

- RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

- PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU.

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

DATE DE CONTACT ELABORATOR: TELEFON 0722326756, email: costelschiopulet@yahoo.ro.

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

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 22.11.2021-17.12.2021 (25 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR – MINIM 10 ZILE CALENDARISTICE –18.12.2021- 27.12.2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STRADA SOVEJA LA VEST,
STRADA STEAGULUI LA NORD, STRADA DIONISIE CEL MIC LA VEST SI
STRADA BABA NOVAC LA SUD

INITIATOR PUZ – ENACHE DINCA

CONSTANTA, STRADA BADEA CIRTAN, NR 14, BL.BC8, SC.A, ET 1, AP.2

EALBORATOR DOCUMENTATIE – ARHITECT COSTEL P. SCHIOPULET <D>,<E>

DISPOZITII GENERALE

ROLUL R.U.L.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii PUZ _ planul urbanistic zonal, in vederea urmarii aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent PUG _ planului urbanistic general.

Regulamentul cuprinde prescriptii generale la nivelul zonei studiate, precum si prescriptii si recomandari specifice.

BAZA LEGALA A ELABORARII

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

HGR 525/1996 aprobarea RGU _ Regulamentului General de Urbanism.

Ghidul de aplicare RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/2000.

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului de urbanism zonal GM/010/2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000.

Metodologia de elaborare si continutul cadru al documentatiei de urbanism pentru zone construite protejate _PUZ _ aprobata prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Constructiilor si Turismului nr 562/2003.

DOMENIUL DE APLICARE

RLU ce face parte din documentatie este aferent PUZ pentru zona delimitata de strada Soveja la vest, strada Steagului la nord, strada Dionisie cel Mic la vest si strada Baba Novac la sud. Activitatea de construire in zona studiate se va desfasura in cadrul urmatoarelor categorii :

- construirea pe teren liber .
- extinderea si/sau modernizarea constructiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor legale si regulamentului aferent PUZ. In cazul in care terenurile se vor dezmembra si parcelele obtinute nu vor avea acces direct la circulatiile publice se vor intocmi documentatii urbanistice PUD sau PUZ dupa caz.

DEFINIREA TERMENILOR UTILIZATI IN RLU

Zona de protectie _ suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu construite sau naturale, al unor resurse ale subsolului, in jurul sau in lungul unor oglinzi de apa, si in care se instituie servitute de utilitate publice de construire pentru pastrarea si valorificarea acestor resurse si bunuri de patrimoniu si a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici _ instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile ale zonelor urbane, acestea sunt :

- POT _ procentul de ocupare al terenului – raportul dintre suprafata construita (coform STAS 4908-85) si suprafata terenului. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00ml de la nivelul CTA _ cota teren amenajat si a logiilor inchise se include in suprafata construita. Nu se iau in calculul POT suprafetele subsolurilor si demisolurilor care depasesc conturul parterului si nu depasesc cota de +1,50ml de la CTA _ cota terenului amenajat, in cazul in care acoperirea lor se va trata ca o curte de incinta _ gardina, circulatii.
- CUT _ coeficient de utilizare a terenului – raportul dintre suprafata desfasurata

(suma suprafetelor tuturor planseelor, coform STAS 4908-85) si suprafata terenului inclus in unitatea teritoriala de referinta. Nu sa iau in calculul suprafetei desfasurate suprafata subsolurilorcu inaltimea libera egala sau mai mica de 1,80ml, suprafata subsolurilor cu functiune de garare autovehicule, spatii tehnice, spatii destinate adaposturilor de aparare civila, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor neacoperite, teraselor necirculabile, copertinelor, podurilor neamenajate, aleilor de acces pietonale/carosabile in incinta, scarilor exterioare, trotuarelor.

Locuinte unifamiliale individuale – cladiri de locuinte pentru o singura familie.

Locuinte semicolective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii, avind acces propriu si teren in folosinta comuna.

Locuinte colective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii, avind acces si teren in folosinta comuna.

Cladirii izolate – cladiri de locuinte amplasate izolat pe teren.

Cladiri cuplate – cladiri de locuinte cuplate cate doua pe limita dintre doua proprietati.

Cladiri insiruite – cladiri de locuinte amplasate pe intreaga latime a proprietatii.

Cladiri covor – cladiri de locuinte amplasate in teren, pe limita a doua sau trei laturi, cuplate sau nu cu cladirile vecine.

REGULI DCU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna deaccese carosabile, platforme, spatii de degarajre corespunzatoare pentru desfasurarea interventiilor. Fiecare obiectiv necesita o tratare atenta privind circulatia, exploatarea si intretinerea.

Dupa finalizarea executarii lucrarilor, amplasamenrul ramas neocupat de lucrarile de constructii se va reda peisajul urban in conditii corespunzatoare.

Se vor respecta conditiile pue in avizele APM _ Agentia de Protectie a Mediului si DJCC _ Directia Judeteana pentru Cultura Constanta.

In cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunta DJCC _ Directia Judeteana pentru Cultura Constanta.

Organizarea de santier se va face in limitele terenului proprietate. Pe suprafata de teren proprietate privata se vor amenaja spatii verzi, plantate. Vor fi copertate si refacute, astfel incit sa nu existe spatii afectate, altele decit cele pravazute in proiect. Pentru organizarea de santier se va obtine autorizatie de construire in cofomitate ci legea.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de constructie, executia si exploatarea obiectivelor se vor respecta distantele de protectie si siguranta stabilite prin normele in vigoare si conditiile tehnice prevazute de furnizorul echipamentelor si materialelor.

In timpul executarii constructiei se va avea in vedere neafectarea vecinatatilor. In cazul in care este necesara folosirea temporara si a altor terenuri, se va cere acordul notarial al proprietarilor terenului.

Se va asigura insorirea cladirilor din zona si din vecinatate, corespunzatoare functiunilor, conform cu OMS119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si arecomandarilor privind mediul de viata al populatiei, precum si normativelor specifice Pentru fiecare obiectiv nou sau interventie pe constructie existenta se va intocmi un studiu de insorire adecvat, care sa demonstreze asigurarea insoririi respectiveloe constructii si vecinatatilor

CARACTERUL ZONEI

Conform prevederilor PUG Constanta, zona studiata se incadreaza in UTR13, cu subzone:

ZRL2b - subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie.

ZRL 4 - subzona locuinte colective medii P+3-4 situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

ZRL2b – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

Problemele ridicate de acesta subzona sunt urmatoarele:

- parcelarul in general mic si nivel ridicat de ocupare si utilizare a terenului;
- parcelarul neregulat al unor insule rezidentiale, care fac dificila utilizarea eficienta a parcelei;
- presiunea exercitata de unii proprietari pentru autorizarea de constructii cu functiuni sau conformare volumetrica inadecvate subzonei rezidentiale.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE _ ACTUALE

ZRL 2b

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE _ PROPUSE

ZRL 2b

- *locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC*
- *locuinte colective cu maxim P+4 niveluri in regim de construire izolat, functiuni complementare locuirii: paracare /garare, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC*

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI _ ACTUALE

ZRL 2b

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI _ PROPUSE

ZRL 2b

- *se admite etajarea, mansardarea cladirilor, cu 20,00% din SCD_suprafata construit desfasurata conform legii nr 50/1991/art2/al4/lita^1, fara a lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;*

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE _ ACTUAL

ZRL 2b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare:

se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE_PROPUSE

ZRL 2b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare:

se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR_ ACTUAL (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRL 2b - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

1 - dimensiuni minime

regi mul de cons truir e	dimensiune minima in cazul concesiarii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolati	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism

2 - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca

urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;
 pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

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

ZRL 2b - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

1 - dimensiuni minime

regi mul de const ruire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism

2 - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC; pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT_ACTUAL

ZRL 2b - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- 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 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 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 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT_PROPUS

ZRL 2b - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;

- *cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 3.0 metri in cazul strazilor de categoria IV;*
- *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 3.0 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 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 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 intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;*
- *in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).*

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

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcanul avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica - sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor 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 3.0 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 se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.5 si 2.0;
- 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 5.0 metri;
- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14.

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

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii cu respectarea prevederilor Cod Civil _actualizat _Legea nr 287/2099, art.614, atr.615- alin.1; 2; 3, art.616 ; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica - sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de 3.0 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 se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform prevederilor Cod Civil _actualizat _Legea nr 287/2099, art.614, atr.615- alin.1; 2; 3, art.616 ;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare, conform prevederilor Cod Civil _actualizat _Legea nr 278/2099, atr.615- alin.2;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, catre fundul parcelei sau limitele laterale ale parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.5 si 2.0;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu 1/3 din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14.

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

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri.

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

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela nu va fi mai mica de 4.0 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE_ACTUAL

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- 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 3.0 metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
- se impune prin acest studiu si prin documentatiile ulterioare studiului (CU, AC), ca locurile de parcare necesare fiecarui tip de functiune sa se asigure in cadrul limitei lotului (limitei de proprietate), astfel calculate :
- locuinte, un loc de parcare/ unitate locative cu $SU < 100.00mp$; doua locuri de
- parcare/unitate locative cu $SU > 150,00mp$; trei locuri de parcare/unitate locative cu $SU > 200,00mp$.
- un loc de parcare pentru fiecare 30,00mp SU la birourisi alimentatie publica.
- un loc de parcare pentru fiecare 35,00mp SU la spatiile comerciale

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE_PROPUS

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- 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 3.0 metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza unul celmult doua accese carosabile pe parcela.
- se impune prin acest studiu si prin documentatiile ulterioare studiului (CU, AC), ca locurile de parcare necesare fiecarui tip de functiune sa se asigure in cadrul limitei lotului (limitei de proprietate), astfel calculate :
- locuinte, un loc de parcare/ unitate locative cu $SU < 100.00mp$; doua locuri de parcare/unitate locative cu $SU > 150,00mp$; trei locuri de parcare/unitate locative cu $SU > 200,00mp$.
- un loc de parcare pentru fiecare 30,00mp SU la birourisi alimentatie publica.
- un loc de parcare pentru fiecare 35,00mp SU la spatiile comerciale

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR_ ACTUAL

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR_ PROPUS

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR_ ACTUAL

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ($H_{maxim} = 10.0$ metri);
- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR_ PROUS

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- *inaltimea maxima a cladiriilor locuinte individuale va fi P+2 ($H_{maxim} = 10.0$ metri);*
- *inaltimea maxima a cladiriilor locuinte colective va fi P+4 ($H_{maxim} = 15,60$ metri);*
- *se admite etajarea, mansardarea cladirilor, cu 20,00% din SCD_suprafata construit desfasurata conform legii nr 50/1991/art2/al4/lita^1, fara a lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;*
- *se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;*
- *inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;*
- *inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR_ACTUAL

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- *cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;*
- *toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;*
- *pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;*
- *garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;*
- *se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR_PROPUS

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- *cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;*
- *toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;*
- *pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;*
- *garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;*
- *se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.*
- *se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate.*
- *cladirea propusa se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate prin gama cromatica si folosirea de finisaje asemanatoare, tencuieli decorative placaje (lemn, placi fibrociment, piatra caramida).*
- *constructiile noi nu vor avea calcane expuse spre domeniul public.*
- *timplarie exterioara PVC in acord cromatic cu gama propusa pentru finisaje.*
- *acoperire, terasa necirculabila, din materiale durabile.*
- *lumina arhitecturala inbunatatestea imaginea generala a zonei, se va folosii lumina rece si calda cu intensitate reglabila.*
- *lumina arhitecturala va fi proiectata si executata numai in conditiile in care sistemul de iluminat va fi alimentat din surse proprii, independente, sub nici o forma din reseaua nationala de alimentare cu energie electrica.*

- lumina arhitecturala se va aplica pentru constructiile cu functiuni majoritare (>75%) servicii publice (birouri, administratie, comert). La constructiile unde majoritara este functiune de locuire (>75%) nu se va folosi lumina arhitectural fiind incompatibila cu functiunea.

La faza PAC, documentatie care sta la baza solicitarii autorizatiei ce construire va cuprinde acolo unde este cazul proiectul de iluminat arhitectural, proiect ce va cuprinde :

- piese scrise : memoriu tehnic arhitectura si specialitatile implicate in proiect (arhitectura, instalatii electrice, rezistenta), care va urmarii in functie de complexitatea proiectului : - exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural ; - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice.
- piese desenate : planuri si fatade, sectiuni caracteristice si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil fara perturbarea celorlalte functiuni, cu un consum minim de energie din sursa proprie, cu utilizarea cit mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient ; - simulare 3D (pe zi si pe noapte).
- reseaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa elementele arhitecturale.
- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatul nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorilor alesa, fiind prioritara culoarea alba (rece) sau galbena(calda).
- in cazul firmelor luminoase amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incit sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto, pietonal si functiunea de locuire, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei.
- firmele luminoase vor fi amplasate la minim 3,00ml de la nivelul CTA (cota tern amenajat).
- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50,00ml de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta.

Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei municipiului Constanta.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA_ACTUALA

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele 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 in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua 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 CATV.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA_PROPUS

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele 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 in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua 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 CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE_ACTUAL

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si

plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE_ACTUAL

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);-
- spatiile neconstruite vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.
- spatiile destinate acceselor, parcarilor si trotuare de garda pot fi cu dale inierbate fiind considerata suprafata plantata 50% din total suprafata.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI_ ACTUAL

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- 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.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI_ PROPUS

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- 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.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

$$POT_{\text{maxim}} = 35\%$$

Art. 15. 1 - Terasese acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte doua parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant s realizat in interorul cladirii o functiune complementara admisa conform art 2.

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

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

$$CUT_{\text{maxim}} = 1.00$$

Art. 16. 1 - Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, conform art. 2.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

$$POT_{\text{maxim}} = 45\%$$

Art. 15. 1 - Terasese acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% a POT si corespunzator a CUT,

daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte doua parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant s realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform art 2.

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

Indicatori urbanistici obligatorii limite valori minime si maxime_ se vor respecta prevederile art. 32, alin. (7) al Legii nr 350/2001 actualizata _privind amenajarea teritoriului si urbanismul "Modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului _ CUT _ propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data"

ZRL 2b - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

$$CUT_{maxim} = 1.20 (CUT_{actual} \times 20\% = 1,2)$$

$$CUT_{maxim} = 1.80 (\text{lot IE 202461 initiator PUZ})$$

Art. 16. 1 - Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii, conform Art. 2

ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII P+3-4 SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri avand urmatoarele obiective:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (4) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.

(1) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRL4 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje,
- garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRL4

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o

peratiune urbanistice si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii: dispensarele, farmaciile, spatiile pentru 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 100 mp.;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- 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 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRL4 - se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitait 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 mixtate 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.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ZRL4 - (suprafete, forme, dimensiuni) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
- prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin

- delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari;
- pentru clădiri de locuințe noi se va asigura o suprafață de teren de minim 150 mp /apartament;
 - în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT –

ZRL4 - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- în cazul situației în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între aliniamentele diferite ale strazilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0.90 m de la alinierea spre stradă și asigura o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci când distanța dintre aliniamente este mai mică decât H_{maxim} admisibil, astfel încât cornisa nivelului retras să nu depășească limita planului care formează un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

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

ZRL4 - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mic de 5.0 metri;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construcție continuă se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale strazii laterale;
- la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea față de limită posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 10.0 metri;
- în funcție de regimul de construcție, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15.0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii; în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 5.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale

cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRL4 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRL4 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- 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 astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL4 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRL4 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- H_{\max} admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distante egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRL4 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- se va urmări asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, intregirea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRL4 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa

- potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRL4 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRL4 - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- 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.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ZRL4

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

$$POT_{maxim} = 30\%$$

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

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

ZRL4

$$CUT_{maxim} = 1.5$$

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

PREZENTUL REGULAMENT NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATEA UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE.

INITIATOR PUZ – ENACHE DINCA, CONSTANTA, STRADA BADEA CIRTAN, NR14,BLOC BC8, SCARA A, APART 2

CUT PROPUS = 1,80 (pentru _ lot IE 202461 _ initiator PUZ)

Intocmit,

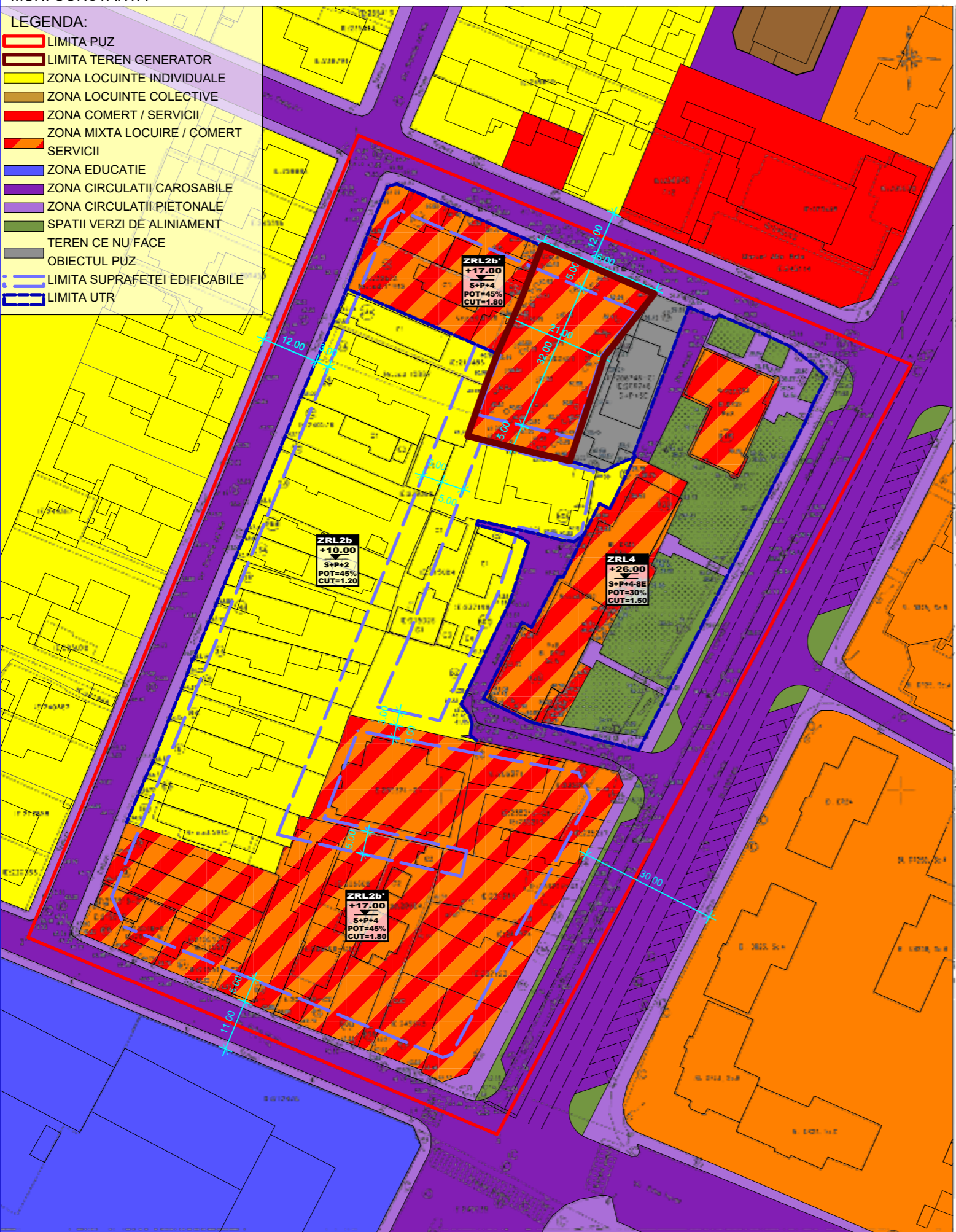
Arhitect, COSTEL SCHIOPULET

PLAN URBANISTIC ZONAL

IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4E+ET. TEHNIC CU PARCARE IN LIMITA DE PROPRIETATE - STRADA STEAGULUI, NR. 53
MUN. CONSTANTA

LEGENDA:

- LIMITA PUZ
- LIMITA TEREN GENERATOR
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA COMERT / SERVICII
- ZONA MIXTA LOCUIRE / COMERT SERVICII
- ZONA EDUCATIE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI DE ALINIAMENT
- TEREN CE NU FACE
- OBIECTUL PUZ
- LIMITA SUPRAFETEI EDIFICABILE
- LIMITA UTR



PLAN TOPOGRAFIC SUPTOR AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a zonei (mp)	Adresa imobilului
	22500	Zona studiata este delimitata la Nord de Str. Steagulul, la Est de Str. Soveja, la Sud de Str. Baba Novac, la Vest de Str. Dionisie cel Mic, si cuprinde imobilul cu IE: 202461, situat in Mun. Constanta, Str. Steagulul, Nr. 53
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta

Inventar de coordonate zona studiate Sistem de proiectie "Stere 70"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latugi D[i,i+1]
	X [m]	Y [m]	
1	305040.595	789581.592	186.700
2	304860.037	789510.314	110.538
3	304825.789	789612.460	188.394
4	304991.509	789702.066	130.090

Suprafata din masuratori = 22500 mp

Plan de referinta "Marea Neagra 1975"
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

LEGENDA

- x 37.00 Punct cu cota de nivel
- limita zona studiate
- mobile intabulate
- Constructii intabulate
- Constructii existente neintabulate
- Spatii verzi
- / Lampadar
- / Stalp electric din lemn
- / Stalp electric din beton
- Canal
- Gaz
- / Semator

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

Prezentul document receptionat este
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr. 1680 / data 2019.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Nume si Prenume: **VILCEANU LUMINITA**
Funcție: **CONSILIER GR. IA**

D 29911/2019

Intocmit,
ILASDAIA Iulian
TOTAL CAD CONSULT S.R.L.
Data: 7 Martie 2019



birou individual arhitectura BIA COSTEL SCHIOPULET CONSTANTA, b-dul TOMIS, nr. 93	SUPRAFATA	BENEFICIAR	NR. PROIECT
		ENACHE DINCA	
SEF PROIECT arh. SCHIOPULET Costel PROIECTAT arh. SCHIOPULET Andrei DESENAT arh. SCHIOPULET Andrei	DATA OCTOMBRIE 2019	PLAN URBANISTIC ZONAL	FAZA PUZ
	SCARA 1:1000	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA	NR. PLANSA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 10.11.2021

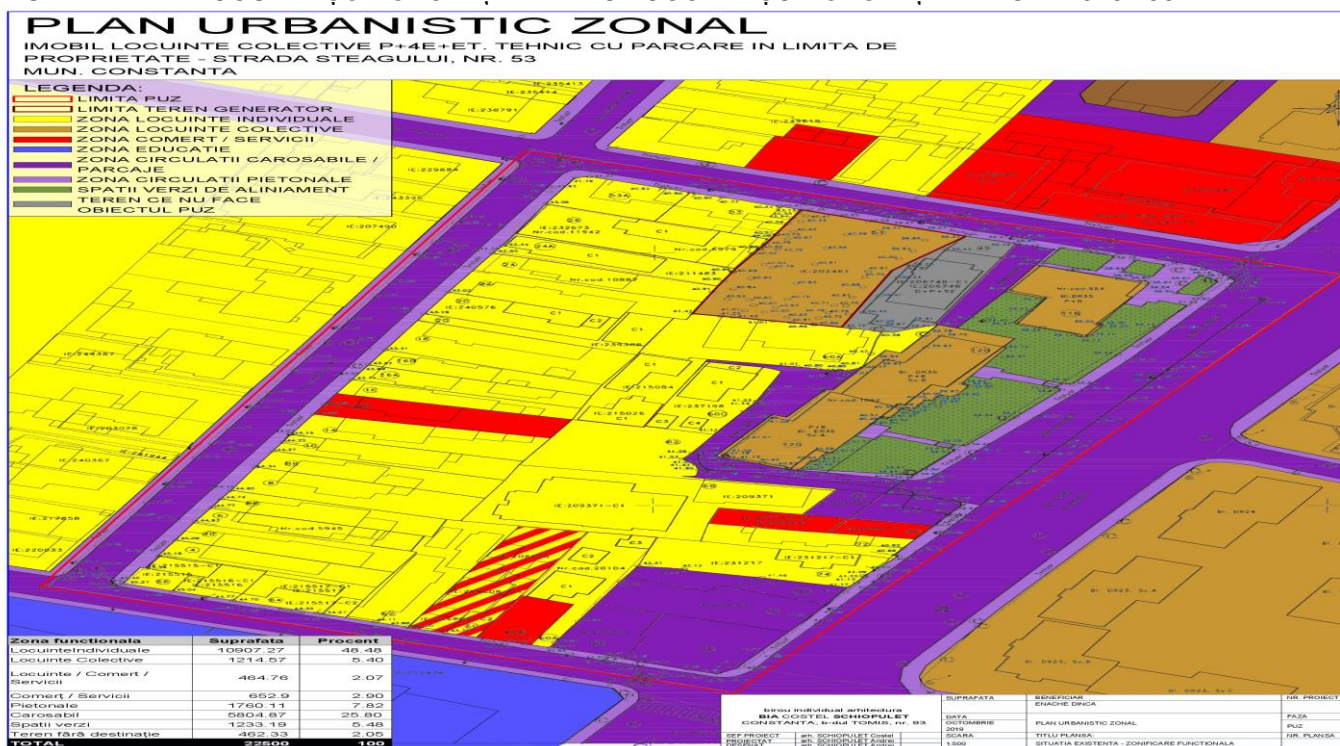
ANUNȚ DE INTENȚIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL _ P.U.Z. _ ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE SOVEJA (EST), DIONISIE CEL MIC (VEST), BABA NOVAC (SUD) ȘI STEAGULUI (NORD) _ IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4ET+ETAJ TEHNIC CU PARCARE ÎN LIMITA DE PROPRIETATE.

ARGUMENTARE : Prin elaborarea documentației de urbanism se stabilesc prioritățile de intervenție și reglementările în domeniul urbanismului ce urmează să fie aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor în zona studiată.

INIȚIATORI: ENACHE DINCĂ 0745031523

PROIECTANT: B.I.A. COSTEL ȘCHIOPULEȚ ARHITECT COSTEL ȘCHIOPULEȚ - TEL 0722 326 756



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIN E-MAIL LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA ROMÂNĂ, LA ADRESA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA – BD. TOMIS, NR. 51, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI SITUAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. AL. LAPUȘNEANU, NR. 116C, ÎN PERIOADA 10.11.2021 – 15.11.2021.

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE INIȚIATORULUI / ELABORATORULUI EVENTUALELE OBSERVAȚII FORMULATE.
- INIȚIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE) PRELUAREA OBSERVAȚIILOR FORMULATE.
- RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.
- PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU.
- ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA – BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: TELEFON 0722326756, email: costelschiopulet@yahoo.ro.

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

- 1.ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A PUZ - ÎN PERIOADA 10.11.2021 – 15.11.2021.
- 2.ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR: CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

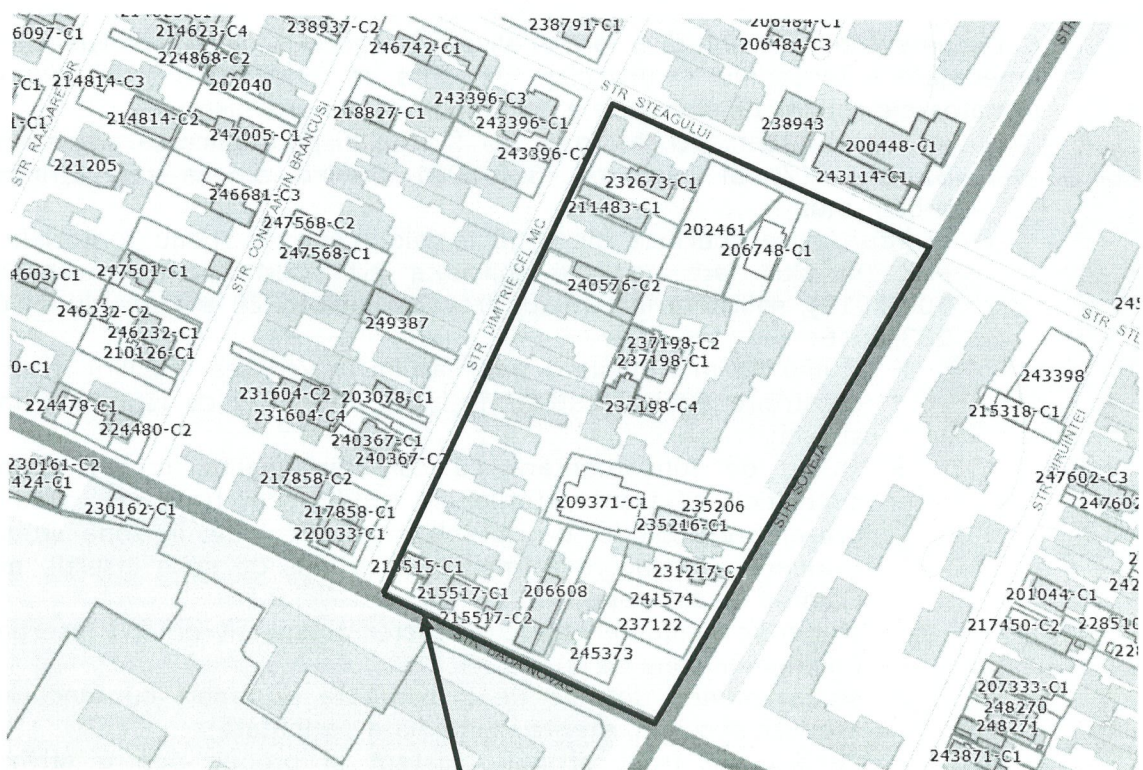
APROBAT,
PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDĂU

Ca urmare a cererii adresate de Enache Dincă cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Badea Cârțan nr. 14, bl. BC8, sc. A, et. 1, ap. 2, înregistrată sub nr. 116787/14.06.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 116787 din 12.08.2019

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul în suprafață de 967 mp (potrivit actelor de proprietate) și 963 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202461, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- generat de imobilul situat în mun. Constanța, str. Steagului nr. 53;
- cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat, delimitat de str. Soveja, str. Steagului, str. Dionisie cel Mic și str. Baba Novac:



Zona studiată

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- situația juridică a terenurilor din zona de studiu a fost comunicată prin adresa Direcției patrimoniu și cadastru nr. 129231/25.07.2019, anexată prezentului aviz.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul : *"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată".*

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017, rectificat cu HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018;
- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.07.2019 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- indicatorii urbanistici maximali vor fi stabiliți prin aplicarea prevederilor art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 100/2019), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu de morfologie a parcellarului în vederea stabilirii regimului de construire (izolat/ cuplat/ înșiruit), în raport cu lățimea frontului la stradă;
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de circulație;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu;
 - studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;
 - desfășurare front stradal existent și propus pentru străzile care delimitează zona de studiu.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 100/2019, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform chitanței nr. PMC19 0049617/14.06.2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ poștă la data de 14.08.2019


Arhitect Șef,

urb. Mihaela Radu Vânturache



PLAN DE SITUAȚIE,
 Ediția 1994 - 1997

- Zona solicitată
- Domeniul privat al municipiului Constanta
- Domeniul public al municipiului Constanta
- Proprietăți particulare