

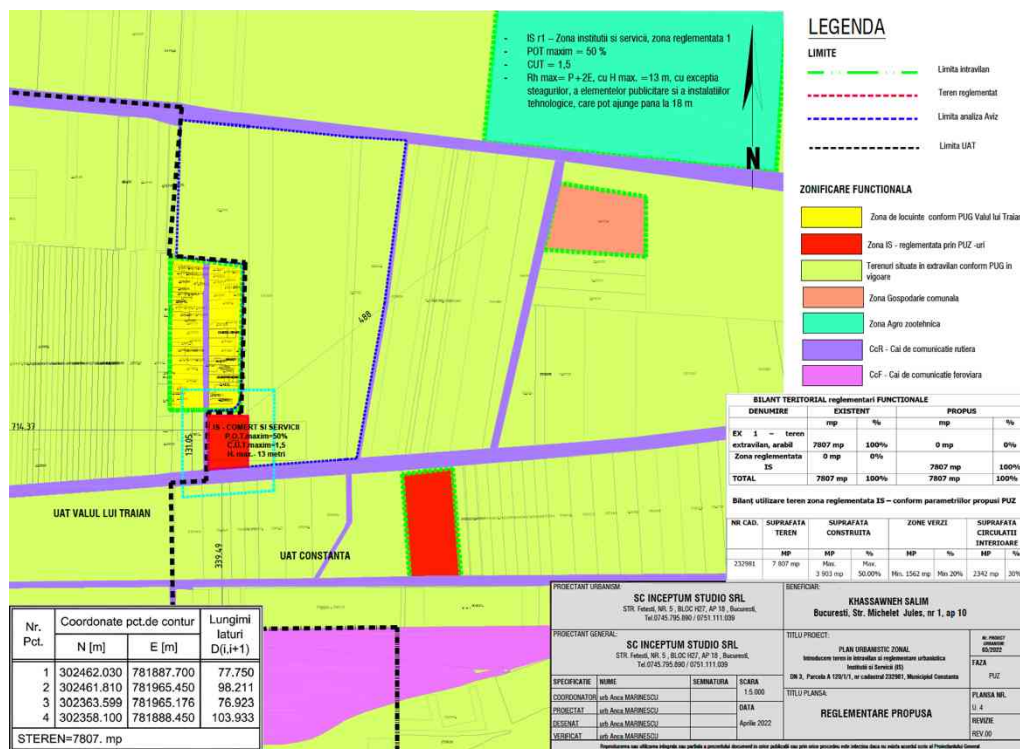
ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN -REGLEMENTARE FUNCTIONALA- IS

AMPLASAMENT: Nr cad. 232981, Zona de extravilan, UAT Municipiul Constanta

Inițiator: **KHASSAWNEH SALIM**

Elaborator: SC INCEPTUM STUDIO SRL – urb. Anca Marinescu



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN CONSTANTA PRIN E-MAIL – primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POSTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM.212, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL D EINFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116C, IN PERIOADA 14.07.2023 – 08.08.2023.

SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 04.08.2023, INTRE ORELE 11:00 – 12:00.


SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU E-MAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0751 111 039, e-mail: inceptum.studio@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM h.c.l. nr. 322/2016 privind aprobarea regulamentului de informare si consultare a PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 14.07.2023 – 08.08.2023
- DEZBATERE PUBLICA: 04.08.2023 INTRE ORELE 11:00 – 12:00
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 09.08.2023 – 18.08.2023

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	1/12

Nr. PROIECT URBANISM: 65 / 2022

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE FUNCTIONALA- IS

Nr cad. 232981, Municipiul Constanta, JUD. CONSTANTA

FAZA DE PROIECTARE:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SPECIALITATEA:

URBANISM

BENEFICIAR:

KHASSAWNEH SALIM

PROIECTANT URBANISM:


SC INCEPTUM STUDIO SRL

ÎNTOCMIT:

Urb. Anca MARINESCU

DATA ELABORARE:

Ianuarie 2023

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	2/12

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Documentatia de Urbanism– Planul urbanistic general al Municipiului Constanta aprobat prin H.C.L. Constanta nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr 429/31.10.2018
- Certificatul de urbanism nr. 2269/ 30.07.2021;
- Tema de proiectare;
- Planul topografic;

Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.


Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatului de Urbanism nr. 2269/ 30.07.2021.

Reglementarea tehnica este elaborata in confirmitate cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau complementare acestuia:

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	3/12

- Legea 350 /2001, cu completariile aferente;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata și modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor ";
- Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000;
- Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul 233 /2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordinul 2701/2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

3. DOMENIUL de aplicare teritoriala a planului:


Terenul care este propus a fi introdus in intravilan si reglementat prin prezenta documentatie, este situat in extravilanul municipiului Constanta, conform PUG Constanta aprobat prin HCL Constanta nr 653 din 25.11. 1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr 429 din 31.10.2018.

Suprafata totala a terenului este de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale, situati in extravilanul Municipiului Constanta, avand categoria de folosinta arabil. Lotul este identificat prin numarul cadastral 232981, inscris in Cartea funciara a Municipiului Constanta la numarul 232981, Parcela 120/1/1.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Nu exista indicii cu privire la existenta unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat sau zone protejate.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	4/12

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa Reglementari urbanistice.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului

Indepartarea apelor uzate – menajere se va face prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Este interzisa raspândirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri tehnologice


Autorizarea executarii constructiilor in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

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

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	5/12

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism.

Lucrari de utilitate publica

Lucrariile de utilitate publica ce se pot realiza sunt: strazi, retele de apa, retele de canalizare, retele electrice.

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.


Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism.

- aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.);
- regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor;

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament
- retras de la aliniament in cazurile:
 - o inscrisoare in regimul de aliniere existent;

	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	6/12

- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil:

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei


Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu:

Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Standardul pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie va respecta profilurile trasversale ale acestora si aliniamentul propus.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	7/12

5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz, daca este cazul. Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

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

Pentru realizarea investitiei propuse, pentru care se propune introducerea in intravilan a terenului, inainte de obtinerea autorizatiei de construire va trebui identificata parcela ca un tot unitar pentru fiecare investitie in parte prin alipire si sau dezmembrari.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil si ale prezentului.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Parcajele:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane –HG 525/1996.

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- amenajarea de spatii verzi plantate pe minim 20 % din suprafata terenului;


Imprejmuiri:

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Profilul functional pentru functiunea propusa:

- **IS – Zona institutii si servicii, cu reglementari stabilite prin documentatii de urbanism PUZ.**

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	8/12

IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

Plansele care cuprind delimitarea unitatii functionale fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

UNITATE FUNCTIONALA PROPUASA: ZONA INSTITUTII SI SERVICII

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA


ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ:

- statie mixta de carburanti;
- statii electrice incarcare autoturisme;
- statii GPL;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- rezervoare si constructii tehnice aferente profilului;
- cladiri de birouri
- sedii de firma
- spatii de depozitare de mici dimensiuni
- comert nealimentar;

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- Parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- Elemente de semnalistica specifice activitatii;
- spatii verzi amenajate si amenajari peisagistice;
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala;
- accese pietonale si carosabile;
- circulatii pietonale si carosabile;
- constructii tehnico edilitare subterane sau supraterane;
- retele tehnico-edilitare, subterane sau supraterane;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Instalatii de producere a energiei din surse regenerabile;
- Imprejmuiri.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	9/12

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Nu este cazul

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construabila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m; Suprafata parcelei este de minim 1000 m²;

Parcelele se recomanda sa aibe forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia majora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform retragerilor stabilite in plansa de reglementari.


Retragerea minimă față de aliniament (aliniera construcțiilor) este de 5,00m față de aliniamentul propus, cu respectarea avizului de la CNAIR- retragerea minimă obligatorie față axul drumului national – minim 22,00 m fata de limita carosabila.

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

Regimul de aliniere lateral al cladirilor este reprezentat in plansa de reglementari.

In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri minime, obligatorii, fata de limitele de proprietate, astfel:

- retrageri minime față de limitele laterale – jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5,00 m.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	10/12

NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de proprietate a constructiilor tehnice sau utilitare, de genul post de transformare, cabina poarta, casa paza, etc. cu respectarea codului civil si a conditionarilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

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

Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 metri; Se accepta alipirea constructiilor pe aceeasi parcela.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, când distanta minima se poate reduce la 3/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decât 1,00 m.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, de normele de insorire si iluminat natural si de alte norme tehnice specifice.

Distantele dintre cladirile nealaturate si pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturale, insorire, salubritate, securitate, etc.


ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul in zona este asigurat prin Drumul national, care are categoria de domeniu public.

Circulatiile interioare trebuie sa aiba caracteristici adaptate aducerii materialului de lupta impotriva incendiilor. Dimensiunile, formele si caracteristicile tehnice ale drumurilor si platformelor trebuie sa fie adaptate folosirii in scopul deservirii functiunii caldirilor si instalatiilor pe care le deservesc, inclusiv pentru cele agabritice si grele.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor, in functie de nevoile functiunilor constructiilor, se va face in afara

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	11/12

drumurilor publice, avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, manevra si intoarcere, fara a fi afectata invreun fel ampriza drumului.

Se recomanda gruparea parcajelor.

Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea constructiilor, masurata in oricare punct al cladirii pornind de la solul natural, inainte de inceperea lucrarilor si pana la cornisa acoperisului, lucrarile tehnice, cosuri de fum si alte suprastructuri fiind excluse, este de $R_h \max = P+2E$, cu $H \max. = 13$ m, cu exceptia steagurilor, a elementelor publicitare si a instalatiilor tehnologice, care pot ajunge pana la 18 m

Se pot autoriza exceptii de la aceasta limitare pentru motive arhitecturale, de mediu, peisagistice, de functionare si de interes general, in cazuri bine justificate prin documentatii specifice si avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA


Toate constructiile sau instalatiile propuse trebuie racordate la retelele edilitare existente in zona.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si sa poata fi evacuate in canalizarea orasului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Minim 20% din suprafata parcelei va fi spatiu verde. Spatiul verde din parcuri este cuprins in acest procent.

Spatiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2021
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	12/12

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri ale spatiilor tehnice sau pentru zone de protectie sanitara, sau perimetrare, pe limita de proprietate;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu;
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- aspectul exterior al imprejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate.

Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim: 50 % (mp. AC / mp. teren)

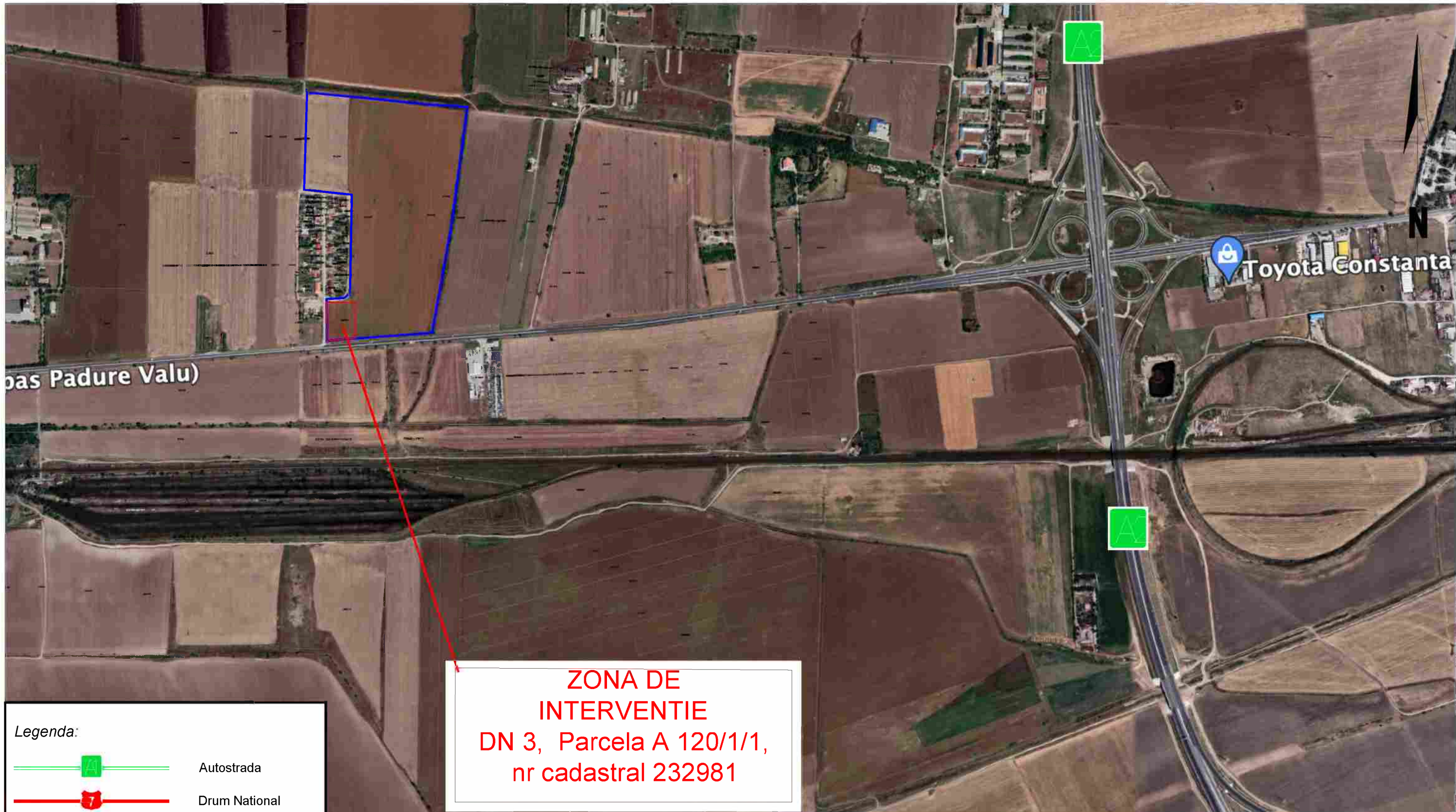
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT- reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiilor supraterane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

CUT maxim = 1,5 (m² AD/ mp teren)

Intocmit

Urb. Anca Marinescu



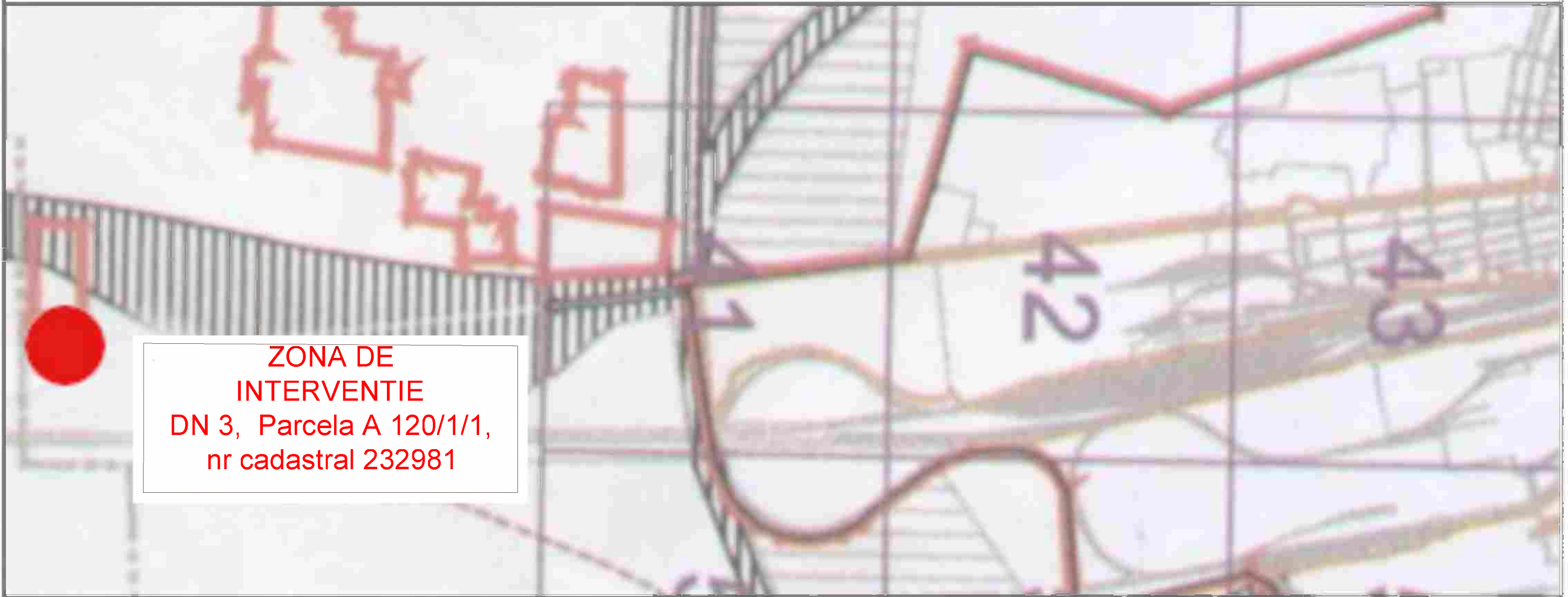
**ZONA DE INTERVENTIE
DN 3, Parcela A 120/1/1,
nr cadastral 232981**

Legenda:

- Autostrada
- Drum National
- Drum Judetean
- Drum Comunal
- Limita intravilan
- Teren reglementat
- Limita analiza Aviz
- Limita naliza propusa

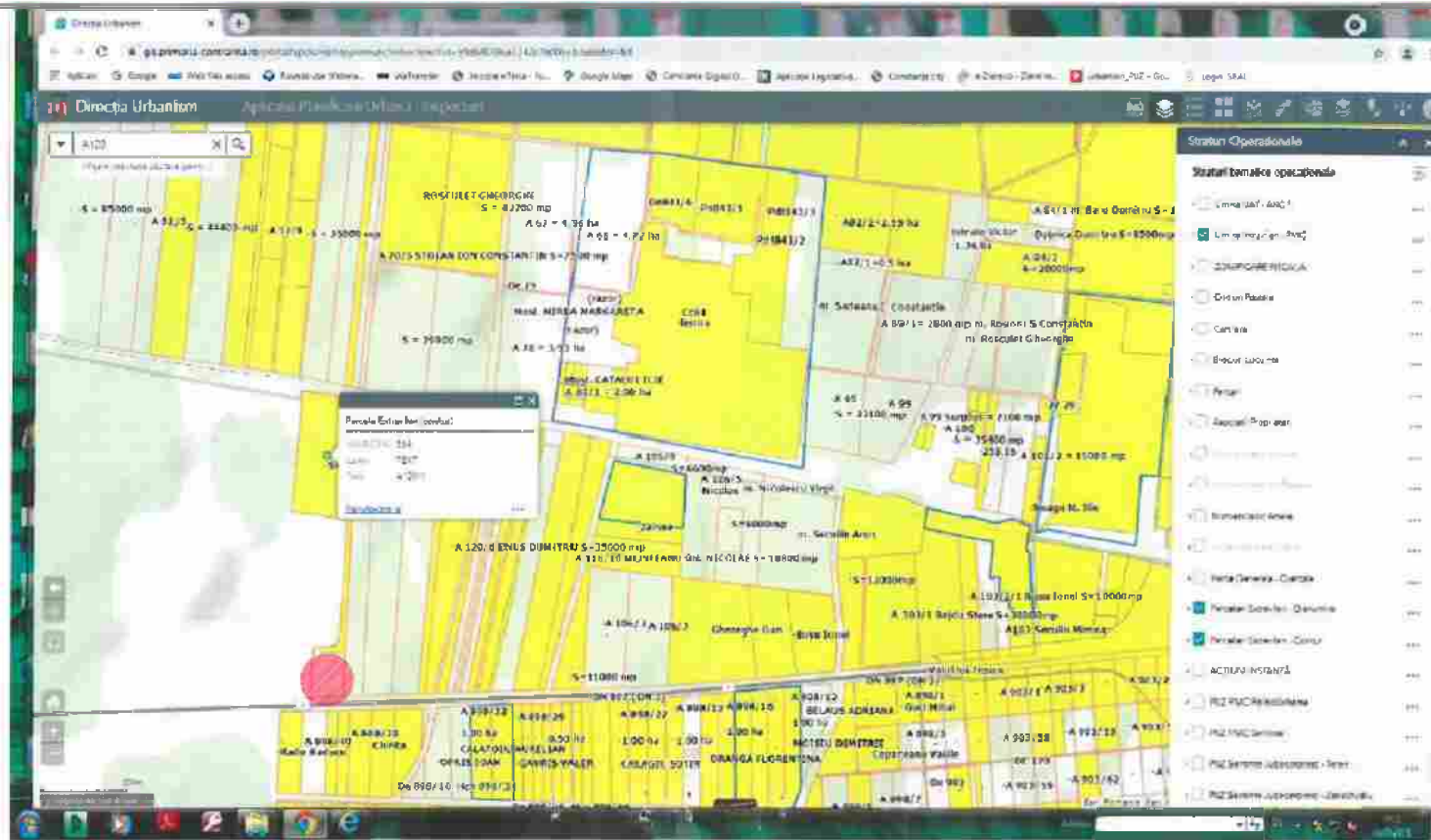
Foaie de harta Google Maps georeferentiata in sistem setereografic 1970

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti, Tel.0745.795.890 / 0751.111.039				BENEFICIAR: KHASSAWNEH SALIM Bucuresti, Str. Michelet Jules, nr 1, ap 10	
PROIECTANT GENERAL: SC INCEPTUM STUDIO SRL STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti, Tel.0745.795.890 / 0751.111.039				TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL Introducere teren in intravilan si reglementare urbanistica Institutii si Servicii (IS) DN 3, Parcela A 120/1/1, nr cadastral 232981, Municipiul Constanta	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PLANSA: INCADRARE IN TERITORIU	
COORDONATOR	urb Anca MARINESCU		1:10.000		
PROIECTAT	urb Anca MARINESCU		DATA		
DESENAT	urb Anca MARINESCU		Aprilie 2022		
VERIFICAT	urb Anca MARINESCU			Nr. PROIECT URBANISM: 65/2022 FAZA P. U. Z. PLANSA NR. U. 1 REVIZIE REV.00	
Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicatii sau prin orice procedeu este interzisa daca nu exista acordul scris al Proiectantului General					



**ZONA DE
INTERVENTIE
DN 3, Parcela A 120/1/1,
nr cadastral 232981**

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA



PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti, Tel.0745.795.890 / 0751.111.039				BENEFICIAR: KHASSAWNEH SALIM Bucuresti, Str. Michelet Jules, nr 1, ap 10																					
PROIECTANT GENERAL: SC INCEPTUM STUDIO SRL STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti, Tel.0745.795.890 / 0751.111.039				TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL Introducere teren in intravilan si reglementare urbanistica Institutii si Servicii (IS) DN 3, Parcela A 120/1/1, nr cadastral 232981, Municipiul Constanta																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">SPECIFICATIE</th> <th style="width: 45%;">NUME</th> <th style="width: 15%;">SEMNATURA</th> <th style="width: 25%;">SCARA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COORDONATOR</td> <td>urb Anca MARINESCU</td> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>PROIECTAT</td> <td>urb Anca MARINESCU</td> <td></td> <td style="text-align: center;">DATA</td> </tr> <tr> <td>DESENAT</td> <td>urb Anca MARINESCU</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Aprilie 2022</td> </tr> <tr> <td>VERIFICAT</td> <td>urb Anca MARINESCU</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	COORDONATOR	urb Anca MARINESCU		-	PROIECTAT	urb Anca MARINESCU		DATA	DESENAT	urb Anca MARINESCU		Aprilie 2022	VERIFICAT	urb Anca MARINESCU			Nr. PROIECT URBANISM: 65/2022 FAZA PUZ PLANSĂ NR. U. 2 REVIZIE REV.00	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA																						
COORDONATOR	urb Anca MARINESCU		-																						
PROIECTAT	urb Anca MARINESCU		DATA																						
DESENAT	urb Anca MARINESCU		Aprilie 2022																						
VERIFICAT	urb Anca MARINESCU																								
TITLU PLANSA: INCADRARE Documentatii de urbanism																									
Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicatii sau prin orice procedeu este interzisa daca nu exista acordul scris al Proiectantului General																									

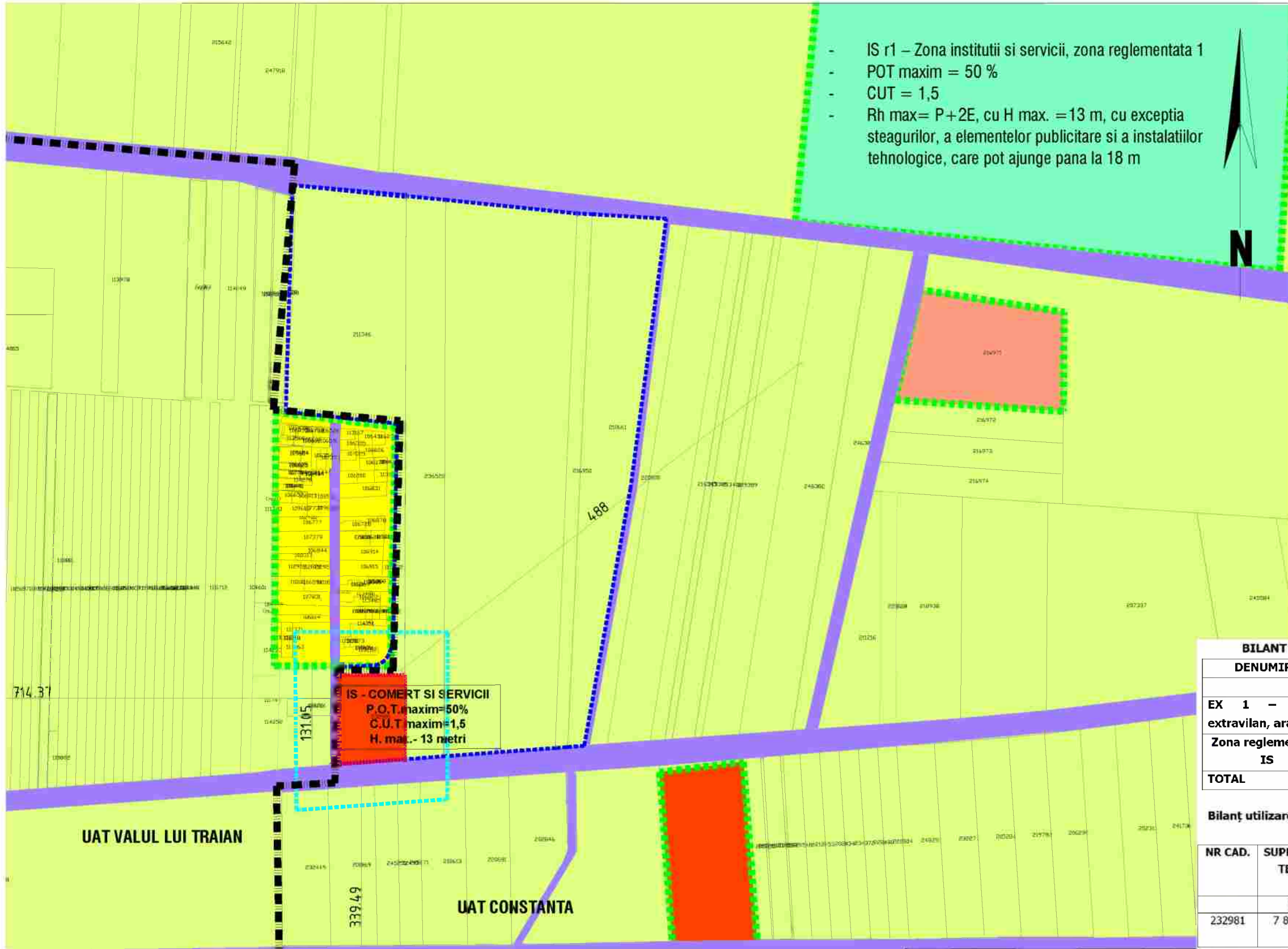
- IS r1 – Zona institutii si servicii, zona reglementata 1
- POT maxim = 50 %
- CUT = 1,5
- Rh max= P+2E, cu H max. =13 m, cu exceptia steagurilor, a elementelor publicitare si a instalatiilor tehnologice, care pot ajunge pana la 18 m



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita intravilan
 - - - Teren reglementat
 - - - Limita analiza Aviz
 - - - Limita UAT

- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Zona de locuinte conform PUG Valul lui Traian
 - Zona IS - reglementata prin PUZ -uri
 - Terenuri situate in extravilan conform PUG in vigoare
 - Zona Gospodarie comunala
 - Zona Agro zootehnica
 - CcR - Cai de comunicatie rutiera
 - CcF - Cai de comunicatie feroviara



BILANT TERITORIAL reglementari FUNCTIONALE

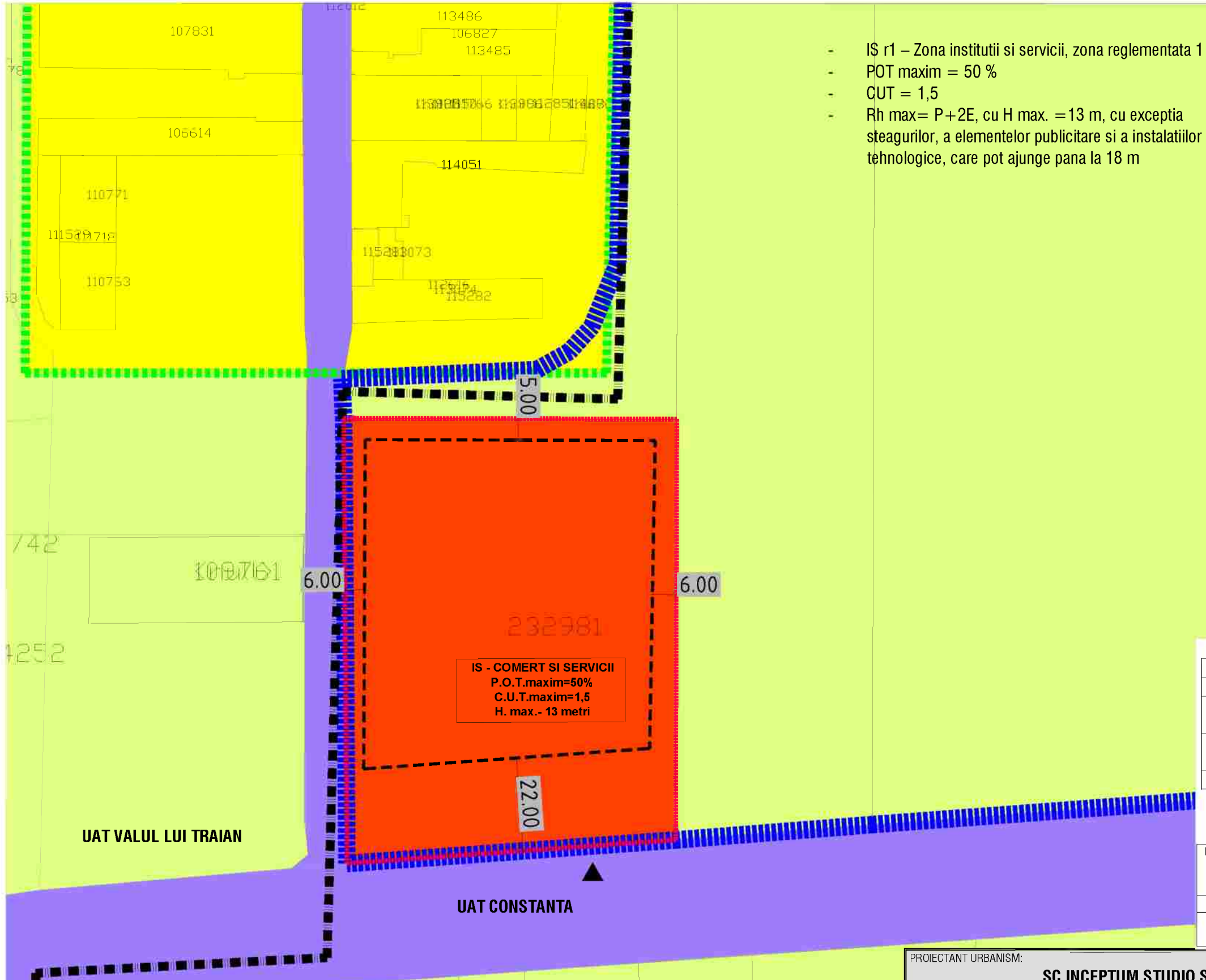
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
EX 1 – teren extravilan, arabil	7807 mp	100%	0 mp	0%
Zona reglementata IS	0 mp	0%	7807 mp	100%
TOTAL	7807 mp	100%	7807 mp	100%

Bilanț utilizare teren zona reglementata IS – conform parametrilor propusi PUZ

NR CAD.	SUPRAFATA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
		MP	%	MP	%	MP	%
232981	7.807 mp	Max. 3.903 mp	Max. 50.00%	Min. 1562 mp	Min 20%	2342 mp	30%

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	302462.030	781887.700	77.750
2	302461.810	781965.450	98.211
3	302363.599	781965.176	76.923
4	302358.100	781888.450	103.933
STEREN=7807. mp			

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti, Tel.0745.795.890 / 0751.111.039				BENEFICIAR: KHASSAWNEH SALIM Bucuresti, Str. Michelet Jules, nr 1, ap 10			
PROIECTANT GENERAL: SC INCEPTUM STUDIO SRL STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti, Tel.0745.795.890 / 0751.111.039				TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL Introducere teren in intravilan si reglementare urbanistica Institutii si Servicii (IS) DN 3, Parcela A 120/1/1, nr cadastral 232981, Municipiul Constanta		Nr. PROIECT URBANISM: 65/2022 FAZA PUZ	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PLANSA: REGLEMENTARE PROPUSA			
COORDONATOR	urb Anca MARINESCU		1:5.000				
PROIECTAT	urb Anca MARINESCU		DATA				
DESENAT	urb Anca MARINESCU		Aprilie 2022				
VERIFICAT	urb Anca MARINESCU			PLANSA NR. U. 4 REVIZIE REV.00			
Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicatii sau prin orice procedeu este interzisa daca nu exista acordul scris al Proiectantului General							



- IS r1 – Zona institutii si servicii, zona reglementata 1
- POT maxim = 50 %
- CUT = 1,5
- Rh max= P+2E, cu H max. = 13 m, cu exceptia steagurilor, a elementelor publicitare si a instalatiilor tehnologice, care pot ajunge pana la 18 m



LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Teren reglementat
- Limita analiza Aviz
- Limita UAT
- Edificabil maxim propus
- Acces carosabil

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona de locuinte conform PUG Valul lui Traian
- Zona IS - reglementata prin PUZ -uri
- Terenuri situate in extravilan conform PUG in vigoare
- Zona Gospodarie comunala
- Zona Agro zootehnica
- CcR - Cai de comunicatie rutiera
- CcF - Cai de comunicatie feroviara

DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
EX 1 - teren extravilan, arabil	7807 mp	100%	0 mp	0%
Zona reglementata IS	0 mp	0%	7807 mp	100%
TOTAL	7807 mp	100%	7807 mp	100%

Bilanț utilizare teren zona reglementata IS – conform parametrilor propusi PUZ

NR CAD.	SUPRAFATA TEREN		SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
232981	7 807 mp	Max.	3 903 mp	50.00%	Min. 1562 mp	Min 20%	2342 mp	30%

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	302462.030	781887.700	77.750
2	302461.810	781965.450	98.211
3	302363.599	781965.176	76.923
4	302358.100	781888.450	103.933
STEREN=7807. mp			

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti, Tel.0745.795.890 / 0751.111.039				BENEFICIAR: KHASSAWNEH SALIM Bucuresti, Str. Michelet Jules, nr 1, ap 10			
PROIECTANT GENERAL: SC INCEPTUM STUDIO SRL STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti, Tel.0745.795.890 / 0751.111.039				TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL Introducere teren in intravilan si reglementare urbanistica Institutii si Servicii (IS) DN 3, Parcela A 120/1/1, nr cadastral 232981, Municipiul Constanta		Nr. PROIECT URBANISM: 65/2022 FAZA PUZ	
COORDONATOR	urb Anca MARINESCU	SEMNATURA		SCARA	1:1000		
PROIECTAT	urb Anca MARINESCU			DATA	Aprilie 2022		
DESENAT	urb Anca MARINESCU				REGLEMENTARE PROPUSA PLANSA NR. U. 4-A REVIZIE REV.00		
VERIFICAT	urb Anca MARINESCU						
Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicatii sau prin orice procedeu este interzisa daca nu exista acordul scris al Proiectantului General							