

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STR: ALEXANDRU CEL BUN, MOLDOVEI,
VASILE LUPU SI MIRCEA CEL BATRAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Beneficiar : Oprita Constantin
 - Proiectant general – SC URMAStudio SRL - urb. M.A.Simion
 - Proiect nr. 11/2014
 - Tehnoredactare: Urb. Simion Mihai – Andrei si Arh. Davidescu Ioana - Alexandra
 - Coordonator P.U.Z/
Sef proiect - urb. Simion Mihai -Andrei, RUR-D3, Dz0, Dz1, Dz2, E
-

Data: ianuarie 2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

B. PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

- INITIATORUL P.U.Z: Oprita Constantin, cu adresa obiectivului ce a generat PUZ - Str. Mircea cel Batran, Nr. 130, în calitate de investitor nu doreste intrarea in legalitate.
 - CUT propus este mai mic decat 4.
 - CUT propus este mai mic decat CUT aprobat plus 20%.
 - PE TERENUL AFERENT PUZ (INSCRIS IN SITUL URBAN COD CT-II-s-B-02821 SI COD CT-I-s-A-02555 **NU EXISTA MONUMENTE ISTORICE CLASATE INDIVIDUAL** CONFORM RASPUNSULUI NR.R:3426/14.10.2016 A DIRECTIEI JUDETENE PENTRU CULTURA CONSTANTA.
- PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE / ACORDURILE EMISE, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 3747 DIN 30.10.2015 SI AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 138401 DIN 01.10.2015.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Sursele utilizate pentru fundamentarea solutiei sunt :

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de catre URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T nr.21/N/2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- Codul civil
- In continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanta va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanta – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanta - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni și restricții) se aplică pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv în *ZONA DELIMITATĂ DE STR: ALEXANDRU CEL BUN, MOLDOVEI, VASILE LUPU ȘI MIRCEA CEL BATRAN - CONSTANȚA* .

3.2. Zona studiată este în intravilanul Mun. Constanta, în centrul geometric al acestuia.

4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
- ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
- ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

II. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

ARTICOLUL 1.

- a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru fiecare parcelă din limita de studiu a P.U.Z.
- b) În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. nu oferă date suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire a unui sau a mai multor obiective prevăzute, prin Certificatul de urbanism pentru eliberarea Autorizației de construire se va solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

ARTICOLUL 2.

- a) Condițiile de amplasare a cladirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Dimensiunile parcelelor vor respecta condițiile stabilite anterior prin RGU și RLUMC.
- c) Regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, Alinierea și regimul de construire vor respecta prevederile din planșa „Propuneri și Reglementări” și cele descrise pentru fiecare Subzonă reglementată prin RLU.
- d) Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisă, conform PUGMC.

ARTICOLUL 3.

- a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmând a se prevedea în interiorul parcelei spațiile necesare pentru circulație, manevre, staționare și parcare.
- b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 sau cu alte normative specifice în vigoare la data elaborării proiectelor și conform prevederilor acestui RLU și P.U.Z.

ARTICOLUL 4.

Prin Certificatul de urbanism în vederea autorizării construirii, se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare.

III. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1. – UNITĂȚILE SI SUBUNITĂȚILE FUNCTIONALE de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt:

ZRM - SUBZONA MIXTA – LOCUIRE (LOCUINTE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI), COMERT, SERVICII CU MAXIM P+3 NIVELURI

ZRL2a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

ZRM – SUBZONA MIXTA – LOCUIRE (LOCUINTE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI), COMERT, SERVICII CU MAXIM P+3 NIVELURI

ZRL2a - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI ZRM

Zona ZRM este adiacenta strazii Mircea cel Batran avand un puternic caracter comercial.

CARACTERUL ZONEI ZRL2a

Zona cu ponderea cea mai mare la nivelul pateului, destinata in special locuirii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZRM - SUBZONA MIXTA – LOCUIRE (LOCUINTE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI), COMERT, SERVICII CU MAXIM P+3 NIVELURI

- locuinte individuale sau colective mici cu maxim P+3 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: parcare/garare, spatii comerciale, servicii, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 50% din AC

ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECŢIE

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

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRM

- 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;

ZRL2a

- 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;

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

[ZRM, ZRL2a]

- Se interzic urmatoarele utilizări:
 1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
 3. Comert cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
 4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice

6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO
8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
9. Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din AD, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare.

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

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) [ZRM, ZRL2a]

- Dimensiunile parcelelor vor respecta conditiile stabilite de RGU, art. 30 (2) si (3). In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, reconfigurari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

- Cladirile 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate conform prevederilor P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SECȚIUNEA II, ART. 4

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	10	200	10
Izolot	200	12	200	12
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

- Conform 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 [ZRM, ZRL2a]

- Datorita tipologiei tesutului urban existent si a posibilitatii alinierii pe aliniament, clădirile se pot dispune înșiruit (100% din lungimea aliniamentului).
- În cazul în care noua construcție se amplasează între 2 clădiri existente orientate cu calcanele spre lotul ce urmează a fi construit, atunci clădirea propusă se va putea amplasa pe aliniament, iar fațada clădirii noi va putea ocupa întregul aliniament (regim tip înșiruit) sau il va putea ocupa parțial, cu retrageri pe anumite porțiuni.
- În cazul în care noua construcție se amplasează într-un front în care numai pe una din laturi exista clădire cu calcan pe limita de proprietate, cealaltă latura fiind liberă de constructii (regim de clădiri semi-cuplate) clădiri, noua construcție se poate amplasa parțial pe aliniament.
- În cazul amplasării complet retrase față de aliniament retragerea va fi de cel puțin 4,0 metri.
- În cazul amplasării adiacent unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 4,0 metri atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea clădirii existente este mai mică de 3,0 metri caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,0 metri față de aliniament.
- Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei constructii în stare bună sau cu valoare urbanistică
- În cazul amplasării constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1.00 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 4.0 m(la străzile de categoria III);
- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR [ZRM, ZRL2a]

Data fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei cu următoarele condiționări:

- Clădirile se pot dispune înșiruit. Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 18.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; Se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care una sau amândouă din clădirile învecinate existente construite cu calcan pe limita laterală dinspre parcela ce urmează a fi construită este retrasă de la aliniament.
- Clădirile semi-cuplate se recomandă să se alipească de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță recomandată de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; În cazul clădirilor semi- cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 20.0 m;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat cu excepția situației în care parcela are o lățime mai mică de 15.0 metri caz în care clădirea se va putea realiza semi-cuplată pe una din laturi ; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit

către stradă, sau către limita posterioară a parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;

- Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între **0.5** și **2.0**;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2 m;
- La clădirile izolate retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.0 metri;
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri se acceptă retragerea, adică alipirea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.

În concluzie, clădirile se pot dispune pe limitele laterale dar retrase cu minim 2.0 m față de limitele posterioare ale parcelei, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă sunt respectate condițiile prevăzute mai sus.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA [ZRM, ZRL2a]

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minima}=50.0$ mp;

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE [ZRM, ZRL2a]

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR [ZRM, ZRL2a]

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform:

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR [ZRM, ZRL2a]

- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P+3E (Hmaxim = 13.0 metri) pentru subzona ZRM;
- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P+2E (Hmaxim = 10.0 metri) pentru subzona ZRL2a;
- Se admite mansardarea clădirilor numai pentru ZRL2a peste etajul 2 în condițiile Art. 3.5.4;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmirii.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR [ZRM, ZRL2a]

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje sau vor avea o arhitectură modernă contemporană care însă să nu fie în discordanță cu tipologia volumetrică a zonei;
- Este interzisă folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ [ZRM, ZRL2a]

- Construcțiile existente sunt racordate la rețelele edilitare publice. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apa potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile brânșamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obținute de la detinatorii de utilități și pentru realizarea cărora se vor obține separat pentru fiecare tip de utilități autorizații de construire

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE [ZRM, ZRL2a]

- Se vor aplica prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI [ZRM, ZRL2a]

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistența, transparența etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m și un soclu opac de minim 0.30 m și maxim 1.00 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

*(POT = mp Ac /mp teren * 100)*

- 1. P.O.T. maxim propus în subzona ZRM = 50%**
- 2. P.O.T. maxim propus în subzona ZRL2a = 40%**

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT = mp Ad /mp teren)

- 1. C.U.T. maxim propus în subzona ZRM = 2**
- 2. C.U.T. maxim propus în subzona ZRL2a = 1,2**

*In cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la Utilizări admise pentru subzona ZRL2a, POT-ul va fi 50% iar CUT-ul - 1,4.

Coordonator P.U.Z:
Urb. Simion Mihai-Andrei

Elaborare PUZ pentru terenul delimitat de strazile Alexandru cel Bun (la nord), Moldovei (la est), Vasile Lupu (la sud) si Mircea cel Batran (la vest) - Mun. Constanta -

Legenda PUZ:

- Limite**
- Limita PUZ
 - Limita de proprietate
 - Fond construit
 - Obiectiv ce a generat PUZ (S=273,5mp)
- Circulatii**
- Carosabil
 - Trotuar
 - Alinierea la front (de tip continua)

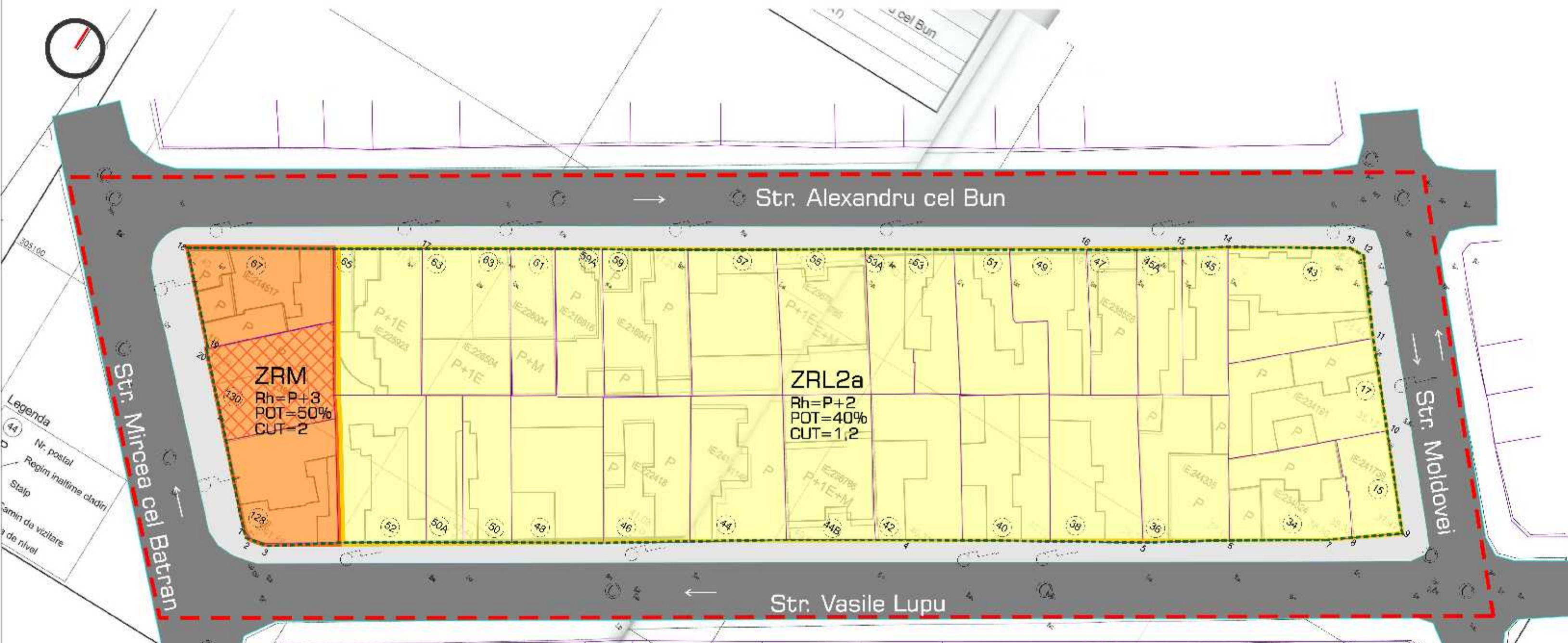
- ZRL2a - zona locuinte individuale cu maxim P+2E
POTmaxim = 40%,
CUT maxim = 1,2
(+20%HCLM 653/25.11.1999)
- ZRM - zona mixta locuinte individuale, colective mici si servicii, comert cu regim maxim de inaltime P+3E,
POTmaxim = 50%,
CUT maxim = 2

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	SITUATIA EXISTENTA SUPRAFATA / MP	%	PROPUNERE SUPRAFATA / MP	%
ZONA DE REGLEMENTARE ZRL2a / ZRM				
LOCUIRE - P+2E	6426,9	100	5767,3	90
LOCUIRE/COMERT - P+3E	0	0	659,6	10
TOTAL	6426,9	100	6426,9	100

COEFICIENTI URBANISTICI PENTRU PATEUL STUDIAT	EXISTENTI	PROPUSI
POT max = 45%	POT = 41%	
CUT max = 1.35	CUT = 1,24	

NOTA:
PREZENTUL PUZ SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT **NU ARE DREPT SCOP INTRAREA IN LEGALITATE** A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE INITIATORUL PUZ. OPRITA CONSTANTIN, NU SOLICITA INTRAREA IN LEGALITATE PENTRU AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT PUZ: SITUAT PE STR. MIRCEA CEL BATRAN, NR. 130 CU SUPRAFATA DE 273,5MP. **CUT-UL PROPUIS ESTE MAI MIC SAU EGAL DECAT CUT APROBAT PLUS 20%. CUT-UL PROPUIS ESTE MAI MIC DE 4 PENTRU TOATA ZONA STUDIATA**
PE TERENUL AFERENT PUZ (INSCRIS IN SITUL URBAN COD CT-II-s-B-02821 SI COD CT-I-s-A-02555 **NU EXISTA MONUMENTE ISTORICE CLASATE INDIVIDUAL CONFORM ADRESEI NR. R:3426/14. 10.2016 A DIRECTIEI JUDETENE PENTRU CULTURA CONSTANTA**



Legenda

- Nr. postal
- Regim inaltime cladiri
- Stalp
- Camin de vizitare
- de nivel

COEFICIENTI URBANISTICI

EXISTENT	PROPUIS
ZRL2 ST = 6426,9 mp Sc = 2249 mp Scd = 6426,9 mp POT = 35% CUT = 1	ZRM ST = 659,6 mp Sc = 329,8 mp Scd = 1068,55 mp POT = 50% CUT = 2
	ZRL2a ST = 5767,3 mp Sc = 2306,9 mp Scd = 6920,8 mp POT = 40% CUT = 1.2

ZONIFICARE FUNCTIONALA

EXISTENT	PROPUIS
ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie	ZRM - zona mixta - locuinte individuale, colective mici si servicii / comert cu maxim P+3 niveluri ZRL2a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri



ZRL2a
Rh=P+2E+M
POT=35%
CUT=1

ZRL2a
Rh=P+2E+M
POT=45%
CUT=1,35
(functiune complementara)
(reglementari cf PUG aprobat)

ZRM
Rh=P+3E
POT=50%
CUT=2

ZRL2a
Rh=P+2E
POT=40%
CUT=1,2
(+20% PUG aprobat)

Inventar de coordonate zona PUZ

Nr. Pct	Coordonate pct de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi laterale D(L) [m]
1	305082.139	791536.777	1.178	
2	305082.133	791530.848	2.066	
3	305130.114	791541.868	88.257	
4	305153.802	791516.240	13.907	
5	305160.802	791044.017	11.907	
6	305163.976	791653.928	13.345	
7	305167.095	791665.181	16.865	
8	305178.245	791673.970	11.493	
9	305187.806	791684.208	11.493	
10	305186.617	791648.589	12.862	
11	305187.795	791648.541	11.493	
12	305177.124	791632.170	12.862	
13	305128.428	791628.961	17.493	
14	305111.318	791615.989	16.865	
15	305101.318	791521.381	13.043	
16	305100.984	791521.143	14.085	
17		791620.973	32.277	
18			18.043	
19			13.043	
20			14.085	
			0.238	
			25.584	

S(1)=6426,93mp P=400,175m



Prezentul document receptional este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1132 / data 14.12.2016

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Nume si Prenume: _____

Functia: _____

OCMA STUDIO arhitectura si urbanism

urb. Mihal-Andrei Simion
adresa: str. Ioan Borcea, nr.19
mail: umstudio@gmail.com

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara	Beneficiar	Proiect nr.
Sef proiect	Urb. M. A. Simion		1:500	OPRITA CONSTANTIN	11/2014
Coordonat	Urb. M. A. Simion			Adresa: Mun. C-ta, Str. Mircea cel Batran, Nr. 130, Jud. Constanta	Faza: PUZ
Proiectat	Urb. M. A. Simion		Data	Titlu p-larsa:	
Desenat	Urb. M. A. Simion		10.01.2016	PROPUNERI SI REGLEMENTARI	Pi. nr. II 5