

CERERE DE ÎNDREPTARE A ERORILOR MATERIALE

Către,

Domnul primar al Mun. Constanța

și

Direcția urbanism

Serviciul strategii și planificare urbană

în atenția dl. arhitect șef VÂNTURACHE RADU MIHAI



Subsemnata S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS, prin reprezentant și administrator arhitect STEBINGĂR MIHAI, în calitate de proiectant și revizuent al documentației urbanistice de tip P.U.Z., aprobată prin Hotărâre de Consiliu Local nr. 338/ 29.08.2019, ce îl are ca inițiator pe IONESCU NICOLAE, vă rog să dispuneți **îndreptarea erorii materiale** strecurate în această hotărâre, constând în limitarea în procente(%) a funcțiilor medicale, pe care documentația enunțată le-a introdus în zona studiată.

Motivele cererii sunt următoarele:

În cadrul documentației tehnice urbanistice de tip P.U.Z., în redactarea acesteia la descrierea utilizărilor admise, funcțiunile admise descrise ce completează funcțiunea de locuire, au fost condiționate în a ocupa doar 25% din aria construită, fiind astfel condiționate și funcțiunile medicale, de sănătate. Acest fapt a condus la nerespectarea temei de proiectare și a avizelor emise vizate spre neschimbare

Astfel prin prezenta adresa vă solicităm **îndreptarea erorii materiale** strecurate în această hotărâre aprobată de Consiliu Local, nr. 338/ 29.08.2019, prin introducerea în documentația urbanistică a funcțiunilor medicale și de sănătate, în cadrul utilizărilor admise, fără orice alte condiționări, cu atât mai mult cu cât documentația aprobată prin Hotărâre de Consiliu Local nr. 338/ 29.08.2019, nu și-a produs efecte.

Motivele de fapt:

1. Tema de proiectare pe terenul ce a generat documentația urbanistică de tip P.U.Z., presupune realizarea în baza a P.U.Z. aprobat, a unei **construcții ce adăpostește în integralitatea sa funcțiuni medicale.**

2. Conform **Avizului de Oportunitate nr. 167855/ 23.12.2016**, pagina 1, paragraful 2 precizează scopul elaborării documentației urbanistice **“Se propune completarea funcțiilor existente și admise conform prevederilor P.U.G. pentru ZRL2b, cu funcțiuni medicale;”**.

3. Conform avizului emis de Ministerul Mediului - Agenția Națională pentru Protecția Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului Constanța nr. 13084RP/ 27.11.2017, vizat spre neschimbare, pagina 2 **“Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRL2b - zona este destinată locuințelor individuale și colective mici și funcțiuni complementare locuirii. Prin avizul de oportunitate, se propune completarea funcțiilor existente și admise conform prevederilor P.U.G. pentru ZRL2b, cu funcțiuni medicale.”**.

4. Conform avizului emis de Consiliul Județean Constanța nr. 3111/ 20.03.2019 și a planșei anexă vizată spre neschimbare, pagina 3 a avizului, la paragraful: **“Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: [...] Funcțiuni predominante: locuințe și funcțiuni complementare - parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale, servicii comerciale/ personale/ de sănătate”**.

Temeiul de drept: îmi întemeiez cererea în baza documentelor enunțate anterior, ce se regăsesc atașate prezentei cereri.

Atașat prezentei cereri se identifică următoarele:

- H.C.L. nr. 338/ 29.08.2019;
- Aviz de Oportunitate nr. 167855/ 23.12.2016;
- Aviz A.P.M. Constanța nr. 13084RP/ 27.11.2017;
- Aviz Consiliul Județean Constanța nr. 3111/ 20.03.2019;
- Planșă reglementări urbanistice modificată conform explicațiilor enunțate în cererea prezentă; (dublu exemplar)
- Planșă obiective de utilitate publică modificată conform explicațiilor enunțate în cererea prezentă; (dublu exemplar)
- Memoriu tehnic modificat conform explicațiilor enunțate în cererea prezentă; (dublu exemplar)
- Regulament Local de Urbanism modificat conform explicațiilor enunțate în cererea prezentă; (dublu exemplar)
- Documentația urbanistică integrală în format digital, cu modificările enunțate - CD.

Data,

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
prin reprezentant administrator și arhitect
Stebingăr Mihai





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Decebal, str. Dacia,
str. Răscoala din 1907 și str. General Manu, inițiator Ionescu Nicolae

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08. 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 156740/14.08.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 159358/21.08.2019, precum și avizul nr. 144175/26.07.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând avizul de oportunitate nr. 167855/23.12.2016 al Direcției urbanism; în temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Decebal, str. Dacia, str. Răscoala din 1907 și str. General Manu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. General Manu nr. 34, în suprafață de 159,90 mp (potrivit actelor de proprietate) și 160 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 223079, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ionescu Elena și Ionescu Nicolae conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 613/11.03.2015 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela Lavinia.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Ionescu Nicolae, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat

În construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

23 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

GEORGE
FERODIN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 338 / 29.08. 2019

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 13084RP din 27.11.2017

Titular : IONESCU NICOLAE, cu sediul în municipiul Constanța, str. Rascoala 1907, nr. 65, județul Constanța.

Referitor la solicitarea Dumneavoastra, inregistrata la A.P.M. Constanta cu nr. 13084RP /27.09.2017, privind avizarea din punct de vedere al protecției mediului pentru: „**PLANUL URBANISTIC ZONAL in vederea modificării reglementarilor urbanistice aprobate pentru zona delimitata prin avizul de oportunitate emis in baza prezentului certificat de urbanism, situat in Municipiul Constanta, str. General Manu (Anton Nitescu), nr. 34, (conform CU 2924/03.10.2016 eliberat de Primaria Municipiului Constanta),**

In conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în urma analizării documentației în ședința Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M Constanta din data de 10.10.2017, va comunicăm **decizia** A.P.M. Constanta :

„**PLANUL URBANISTIC ZONAL in vederea modificării reglementarilor urbanistice aprobate pentru zona delimitata prin avizul de oportunitate emis in baza prezentului certificat de urbanism, situat in Municipiul Constanta, str. General Manu (Anton Nitescu), nr. 34, nu necesită evaluare de mediu conform H.G. nr. 1076/2004, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu,**

Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:

- Zona studiată în cadrul planului menționat **nu intră** sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Pe suprafața care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidența H.G. 445/2009, anexa 2, pct. 10, lit. b (proiecte de dezvoltare a urbana);
- In conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.
- Pană la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

Informarea și participarea publicului în procedura s-a realizat astfel:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a Avizului de Mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au fost publicate în datele de **21.09.2017 și 25.09.2017** în ziarul „Ziua de Constanta”.
- Decizia inițială de încadrare nr. 13084RP/10.10.2017, conform consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 10.10.2017, a fost afișată pe site-ul APM Constanta ;
- Anunțul privind luarea deciziei în urma parcurgerii etapei de încadrare din ședința CSC. din data de 13.11.2017 în ziarul „Ziua de Constanta”, în conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Agentia pentru Protecția Mediului Constanța

Planul urbanistic notificat prezinta urmatoarele caracteristici:

- Zona studiata este de 3100 mp.;
- Lotul de teren care a generat PUZ este de 160 mp.
- Indicatorii urbanistici existenti/propusi: - P.O.T. existent = 35-45 %, C.U.T. existent = 1.0-1.35; regim de inaltime maxim P+2E; P.O.T. propus = 54 % (fara parcele de colt), 70% (pentru parcele de colt), C.U.T. propus = 1,62 ; regim de inaltime maxim P+2E (fara parcele de colt) si P+3E (pentru parcele de colt).

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: ZRL2b-zona este destinata locuintelor individuale si colective mici si functiuni complementare locuirii. Prin avizul de oportunitate se propune completarea functiunilor existente si admise conform prevederilor PUG pentru ZRL2b, **cu functiuni medicale.**

Zona studiata are urmatoarele vecinatati :

- la nord-est – str. Rascoala 1907
- la nord-vest – str. Decebal
- la sud-est – str. Decebal
- la sud-vest – str. General Manu.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea prevederilor urbanistice pentru zona in suprafata de 3100 mp, situat in intravilanul municipiului Constanta.

Zona studiata dispune de utilitati: alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica si termica, gaze naturale si telefonie.

In calitate de titular al planului aveti urmatoarele obligatii :

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veti supune procedurii de adoptare planul, precum si orice modificare a acestuia, dupa caz, numai in forma avizata de autoritatea competenta pentru protectia mediului ;

- se vor respecta prevederile HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, cu modificari si completari si a Ordinului nr.135/2010 pentru aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private.

- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;

- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferent constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Prezenta decizie poate fi contestata in conformitate cu prevederile Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

p. DIRECTOR EXECUTIV,

Lavinia Monica ZAHARIA



p. ȘEF SERVICIU A.A.A.,

Elena FILIP

Intocmit

Consilier Camelia COSTACHE

NOTA: redactat in 3 (trei) exemplare.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. 3111/20.03.2019

AVIZAT,

Vicepreședinte,



Dumitru Daniel Learciu

CĂTRE, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Ca urmare a cererii adresate de IONESCU NICOLAE
cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/comuna CONSTANȚA
satul sectorul cod poștal
strada RĂSCOALA DIN 1907 nr. 65 bl. sc. et. ap.
telefon/fax 0722739416 e-mail
înregistrată la nr. 3111 din 07.02.2019
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

nr. 10 din 20.03.2019

pentru Planul urbanistic zonal pentru - „P.U.Z. STR. DECEBAL, STR. DACIA, STR. RĂSCOALA DIN 1907, STR. GENERAL MANU”

generat de imobilul – teren în suprafață de 160 mp, Str. General Manu nr. 34, municipiul Constanța, județul Constanța

Inițiator: IONESCU NICOLAE ȘI IONESCU ELENA

Proiectant: : S.C. MASS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. : master urbanist - Alexandru i. Băjenaru, specialist cu drept de semnătură RUR – Dz0, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: suprafața zonei studiate este de 3100 mp. Imobilul se învecinează la nord-est - Str. Răscoala din 1907, la nord-vest - Str. Decebal, la sud-est - Str. Decebal, la sud-vest - Str. General Manu;

Prevederi P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform P.U.G. municipiul Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prlunghită prin H.C.L. nr. 327/18.12.2016, destinația stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRL2b - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.

- reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care constituie un regim special asupra imobilului : zonă protejată conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015 : sit urban "Zonă centrală comercială", Cod CT-II-s-B-02811;

- **POT max** = 35%; terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC;

- **CUTmax** = 1; suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

- Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă;

- **RH max** = P+2;

- **H max** = 10m;

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat; înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei; înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri în cazul străzilor de categoria I și II și minim 4.0 metri în cazul străzilor de categoria III;

- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0.90 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 12.0 m în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8.0 m la cele 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).

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare :** clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15 m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu; în cazul clădirilor semicuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de jumătate din adâncimea parcelei; clădirile semi-cuplate se vor alipii de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai retras față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m. În cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă deasupra străzii trebuie retrase cu un metru de la limitele laterale ale parcelei în zona de cuplare; clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă sau către fundul parcelei, astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 m. În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 m se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești). Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este permisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** 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_{minimă}=50.0 mp;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.

- aspectul exterior al clădirilor : 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; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; 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 de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- **circulația autovehiculelor** : circulația autovehiculelor se face pe Str. General Manu, iar cea pietonală pe trotuarele aferente

- **accese** : 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. Accesele se vor realiza din Str. General Manu.

- **parcaje** : parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525 / 27.06.1996, HCLM nr. 43 / 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în municipiul Constanța și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P 132-93

- **staționarea autovehiculelor**: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU –Anexa nr. 5.

-**echipare tehnico-edilitară**: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale). Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

-se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

-toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- **spații libere și spații plantate** : spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

-pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafață teren (ST);

-spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

-se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

-**împrejmuiri** : se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență, etc.; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m , din care un soclu opac de 0,50 m și o parte transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare, pot avea înălțimea maximă 2,50 m.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de 3.100 mp, situat în intravilanul municipiului Constanța, delimitat de Str. Decebal, Str. Dacia, Str. Răscoala din 1907 și Str. General Manu.**

L2p - Zonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim p+2-3e și funcțiuni complementare locuirii, situate în interiorul perimetrelor de protecție.

- **Funcțiuni predominante**: locuire și funcțiuni complementare - parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale, servicii comerciale/personale/de sănătate.

- **POT max** = 54 %; se admite POT =70% pentru parcelele de colț, cu încadrarea în CUT=1,62 conform aviz de oportunitate nr. 167855/23.12.2016;

- **CUT max** = 1,62;

- **RH max** = P+2E; conform avizului de oportunitate nr. 167855/23.12.2016, se admite ca parcelele de colț să poată atinge o înălțime maximă de 15 m (P+3E);

- **H max** = 12 m; 15 m pentru parcelele de colț;

- **amplasarea clădirilor față de aliniament**: În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. La toate cele patru străzi alinierea construcțiilor se va propune la aliniamentul stradal, conform cadrului construit majoritar existent; se interzice ieșirea în consolă a unor etaje întregi deasupra domeniului public, conform avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale - Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 2082/Z 19.12.2018. Este interzisă depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje, sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat. În cazul amplasării clădirilor pe aliniament, se admit balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1 m de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4 m pe verticală de la cota drumului sau a trotuarului amenajat.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare** : se va menține regimul de construire majoritar - cuplat, conform avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale - Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 2082/Z 19.12.2018. Se vor avea în vedere toate normele în vigoare, excepție făcând cazurile în care alipirea se realizează la un calcan existent și nu este necesar acordul vecinilor.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** : se va ține cont de caracteristicile parcelarului istoric, în vederea edificării unui fond construit reprezentativ pentru acesta. Se vor avea în vedere toate normele în vigoare.

- **circulații și accese**: Accesul carosabil se va realiza din Str. General Manu; accesul pietonal se va realiza din Str. Dacia. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- **staționarea autovehiculelor** : Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

- **echipare tehnico-edilitară**: lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar. Se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La cășdirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții. Pazele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- **spații libere și spații plantate** : se vor menține sau crea spații verzi plantate în funcție de destinația sau capacitatea construcției, conform HGR nr. 525/1996, cât și a prevederilor HCJC nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de spații verzi, arbuști, arbori, plante decorative și flori, aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel : **construcții comerciale** - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață minimă de 50%; **construcții de sănătate** - vor avea prevăzute aliniamente simple/duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață minimă de 15 mp/pers; **blocuri de locuințe** - vor fi prevăzute spații verzi și spații plantate în funcție de tipul de locuire în suprafață minimă de 30%; **construcții de locuințe unifamiliale** - vor fi prevăzute în funcție de tipul de locuire, de minim 5 mp/loc. Având în vedere faptul că terenul situat în Str. General Manu nr. 34, cel care a inițiat elaborarea documentației de urbanism este amplasat la intersecția a două străzi, va avea coeficientii urbanistici P.O.T.= 70 % și C.U.T.= 1,62.

Posibilitatea de mobilare urbanistică ilustrată în prezenta documentație, coroborată cu prevederile H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 ce impun pentru **funcțiunea de cabinete medicale** pentru aproximativ 10 persoane - **asigurarea unei suprafețe de minim 15,00 mp./ pers.**, rezultă faptul că pe terenul ce a generat P.U.Z. este necesar un total de 150,00 mp. spații verzi.

La nivelul solului va putea fi amenajată o suprafață de aproximativ 10,00 mp. de spațiu verde, condiționată și de asigurarea locurilor de parcare; diferența de 140,00 mp. putând fi asigurată și pe fațadele construcției sau pe terasele acesteia, în conformitate cu prevederile H.C.J.C. 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.*

- **împrejmuiri**: Conform avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale-Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr.2082/Z 19.12.2018, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, din grilaj metalic cu sau fără soclu plin; se vor păstra împrejmuirile istorice din feronerie.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 26.02.2019 se avizează favorabil/cu condiții/~~nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:

- se vor respecta reglementările și recomandările prevăzute în avizele/acordurile autorităților;
- se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța la următoarele faze de proiectare;
- se vor marca în planșa de reglementări recomandările menționate în avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța;
- se vor prelua în Regulament prevederile din studiul istoric;
- se va completa regulamentul cu detalierea capitolului privind aspectul clădirilor;
- volumetria și materialele folosite pentru construcțiile propuse vor respecta funcțiunea propusă și se vor încadra în contextul construit al zonei;
- se vor marca în planșa de reglementări liniile de alipire a construcțiilor la limitele laterale ale parcelelor;
- se va completa documentația cu raportul de publicitate;

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea Codului Civil și a prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, art. 23- privind amplasarea construcțiilor față de aliniament și art. 24- privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei;
- arhitectura construcțiilor va respecta funcțiunea propusă și incintele se vor amenaja și planta, inclusiv cu zone verzi de protecție la drum și perimitral;
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea Codului Civil și a prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, art. 23- privind amplasarea construcțiilor față de aliniament și art. 24- privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei;
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Secțiunii 3, - Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară, din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996. În vederea echipării tehnico-edilitare vor fi respectate condițiile prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;

- în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul: art. 47¹(2) - după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară; un exemplar al documentației de urbanism, însoțit de hotărârea de aprobare a Consiliului Local, se înaintează Consiliului Județean Constanța, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în Observatorul teritorial național, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2924 din 03.10.2016, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

ARHITECT-SEF

arh. Tănase Carmen Ioana

Întocmit : urb. Simona Elena Rădulescu

