

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. CLABUCET LA NORD-RAZVAN VOBA LA SUD; STR. ELENA CUZA LA EST SI STR. ENACHITA VACARESCU LA VEST
FAZA : P.U.Z.

P₂ SITUATIE EXISTENTA

REGLEMENTARI APROBATE 1999
PRIN HCLM 653/25.11.1999

Regim juridic:
Imobile situate in intravilan;
terenuri proprietate privata.

Regim economic:
curti - constructii.

Regim tehnic:
Zona studiata: S=5042 mp

conform P.U.G. Constanta, aprobat prin hclm 653/25.11.1999 intreaga zona face parte din UTR 16a subzona ZRL 2a si are urmatoarele reglementari urbanistice:

- functiuni permise: locuinte individuale si functiuni complementare locuinte;

parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara noxitate;

birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.), in limita a maxim 25% din AC;

regim de inaltime maxim : P+2E
POT MAXIM = 35% CUT MAXIM = 1.00

- daca solicitantul detine o parcela rezultata din comasarea a 2 parcele dintre care cel putin una nu era construita anterior comasarii sau

daca are o functie complementara admisa in interiorul cladirii atunci
POT maxim aprobat = 45%
CUT maxim aprobat = 1,35



LEGENDA

5041.00mp	LIMITA ZONEI STUDIATE
2000.00mp	LIMITA ZONA ZRL 2a
1220.00mp	CONSTRUCTII DIN ZONA ZRL 2a SD=1265.20mp
1845.00mp	CAROSABIL DEFINITIV EXISTENT
757.00mp	TROTUARE SI ALEI CAROSABILE
2000.00mp	ZRL 2a- SUBZONA MIXTA CU CLADIRI CONSTRUITE IN FRONT CONTINUTULUI MAX.P+2E POT EXISTENT = 81.00%; CUT EXISTENT = 0.7
163.12 mp	LIMITA DE PROPRIETATE HUTANU ELENA

Coordonate pct.de contur

Nr. Pct.	Est [m]	Nord [m]
1	787964.160	303426.660
2	787987.024	303412.220
3	787991.233	303419.601
4	788007.724	303450.135
5	788015.561	303464.836
6	788021.173	303475.212
7	788025.534	303483.354
8	788033.768	303502.348
9	788043.390	303516.306
10	788047.923	303524.729
11	788038.380	303530.217
12	788024.164	303539.051
13	788017.578	303542.596
14	788011.292	303531.015
15	788001.470	303512.976
16	787997.970	303506.040
17	787993.180	303497.570
18	787983.720	303479.724
19	787974.472	303462.591
20	787971.461	303456.600
21	787961.261	303438.272
22	787956.779	303431.144

STRUCTURA CLADIRILOR

[Pattern]	DURABILA (zidarie de caramida, planseu beton)
[Pattern]	SEMIDURABILA(zidarie b.c.a. planseu lemn)

STAREA CLADIRILOR

[Color]	BUNA
[Color]	MEDIOCRA
[Color]	REA

LEGENDA:
 ZONA STUDIATA S=4485mp
 MOBILIER TERRA
 CAMIN
 COTA PUNCT
 STALP ELECTRIC
 GAZ
 Nr. postal
 Sistem de proiectie utilizat / Sistem 70
 Cota de referinta pentru nivelment : Marea Neagra 1975

Data : 26.02.2018

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE MORTUARA CONSTANTA
 Nr. nr. de Publicitate: PA/11 LUCIAN VIRGIL
 Planseu: CONLIER GR. IA
 24/2/2018
 Intocmit : PFA Cardon Mihaita

ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. CLABUCET LA NORD-RAZVAN VOBA LA SUD SI STR. ENACHITA VACARESCU LA VEST

beneficiar individual de arhitectura
 026/2002
 arhitect Gheorghe Crudu

BENEFICIAR HUTANU ELENA SI PETRICA
 ADRESA Mun Constanta, str. Elena Cuza nr. 61.
 OBIECTIV
 NR. PROIECT FAZA SCARA PLANSA
 55/2014 PUZ DATA P 02

SEF PROIECT Arh. Crudu Gheorghe
 PROIECTAT DESENAT Arh. Virgil Adrian
 SITUATIE EXISTENTA DATA 2018

**ILUSTRARE GRAFICA COMPARATIVA
REGLEMENTARI EXISTENTE 1999
PRIN T.C.L.M. 653/25.11.1999**

Zone functionale existente

ZRL 2a - locuinte individuale
si functiuni complementare

H Max - P+2E
SI - 2000.00 mp
Sc - 1220.00 mp
Sd - 1280.00 mp
POT max 45%
CUT max 1.35

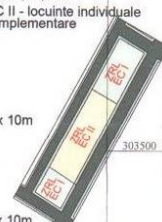


REGLEMENTARI PROPUSE

Zone functionale propuse

ZRL EC I + EC II - locuinte individuale
si functiuni complementare

ZRL EC I
SI - 998.00 mp
Sc - 449.00 mp
Sd - 1497.00 mp
POT max 50%
CUT max 1.50
D+P+1E+M - max 10m



ZRL EC 2
SI - 1002.00 mp
Sc - 651.00 mp
Sd - 1623.00 mp
POT max 65%
CUT max 1.62
D+P+1E+M - max 10m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Est [m]	Nord [m]
1	787964.160	303426.660
2	787987.024	303412.220
3	787991.233	303419.601
4	788007.228	303450.135
5	788015.561	303464.836
6	788021.173	303475.212
7	788025.534	303483.354
8	788035.768	303502.348
9	788043.390	303516.306
10	788047.923	303524.729
11	788038.380	303530.217
12	788024.164	303539.021
13	788017.578	303542.596
14	788011.292	303531.015
15	788001.470	303512.976
16	787997.970	303506.040
17	787993.180	303497.570
18	787983.720	303479.724
19	787974.472	303462.591
20	787971.461	303456.600
21	787961.261	303438.272
22	787956.779	303431.144

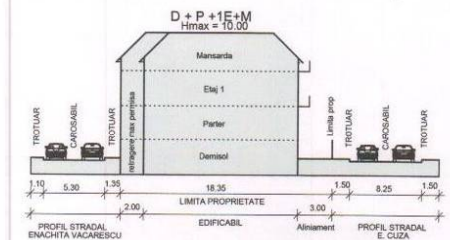
Data :
26.02.2018



LEGENDA:
 - ZONA STUDIATA S=4485mp
 - MOBIL TERRA
 - CAMIN
 - COTA PUNEL
 - SYALP ELECTRIC
 - GAZ
 - Nr. postal
 - NINA
 - Sistem de proiecte utilizat / Sistem 70
 - Cota de referinta pentru niveliment : Marina Neagra 1975

OPFUL DE CADRUL SI PROIECTUL SAUBILARIA CONSTANTA
 Nume si Prenume: PĂLĂȘIU LUCIAN VIRGIL
 Functia: CONȘIER GR. I.A.
 24.02/2018

Intocmit :
PFA Cardon Mihaela



PUZ
PLAN URBANISTIC ZONAL
 ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. CLABUCET LA NORD, RAZAN VODA LA SUD, STR. ELENA CUZA LA EST SI STR. ENACHITA VACARESCU LA VEST
 FAZA : P.U.Z.
P3 REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

BILANT SUPRAFETE	LEGENDA
5041.00mp	LIMITA ZONEI STUDIATE
2000.00mp	LIMITA PATEU - ZRL 2a EXISTENT
1845.00mp	CAROSABIL DEFINITIV EXISTENT
757.00mp	TROTUARE SI ALEI CAROSABILE
998.00mp	ZRL ECI - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI CONSTRUIE CUPLAT
1002.00mp	ZRL ECII - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI CONSTRUIE CUPLAT/INSIRUIT
163.12mp	LIMITA DE PROPRIETATE HUTANU ELENA TEREN CE A GENERAT PUZ
	ALINIAMENT CONSTRUCTII NOI PROPUSE
	RETRAGERE INTRE 0 SI 2 M MAXIUM PERMISA DE LA STRADA ENACHITA VACARESCU
	ZONA EDIFICABILA PROPUSE

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	SITUATIA EXISTENTA SUPRAFATA / MP	%	PROPUNERE SUPRAFATA / MP	%
ZONA DE REGLEMENTARE DIN ZONA DE STUDIU				
LOCUIRE/IMOBILE	1220.00	24.2	1100.00	21.80
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	2071.00	41.1	2071.00	41.10
SPATII VERZI	1750.00	34.71	1820.00	37.10
TOTAL (zona de studiu)	5041.00	100	5041.00	100

ZONA DE REGLEMENTARE ZRL EC I

INDICATORI URBANISTICI	SITUATIA EXISTENTA (Maxim aprobat)	PROPUNERE (Maxim)
ZONA DE REGLEMENTARE LOCUINTE		
POT-procent de ocupare teren	35%	50%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.00	1.20
ZONA DE REGLEMENTARE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		
POT-procent de ocupare teren	45%	50%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.35	1.50
SUPRAFATA TOTALA (SUBZONA)		998.00
- Regim de inaltime maxim : D+P+1E+M - inaltime maxima la coama = 10.00 distanța masurata de la cota terenului		

ZONA DE REGLEMENTARE ZRL EC II

INDICATORI URBANISTICI	SITUATIA EXISTENTA (Maxim aprobat)	PROPUNERE (Maxim)
ZONA DE REGLEMENTARE LOCUINTE		
POT-procent de ocupare teren	35%	50%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.00	1.20
ZONA DE REGLEMENTARE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		
POT-procent de ocupare teren	45%	65%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.35	1.62
SUPRAFATA TOTALA (SUBZONA)		1002.00
- Regim de inaltime maxim : D+P+1E+M - inaltime maxima la coama = 10.00 distanța masurata de la cota terenului		

ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. CLABUCET LA NORD, RAZAN VODA LA SUD, STR. ELENA CUZA LA EST SI STR. ENACHITA VACARESCU LA VEST

BENEFICIAR : HUTANU ELENA SI PETRICA
 ADRESA : Mun Constanta, str. Elena Cuza nr. 61.
 NR. PROIECT : 55/2014
 FAZA : PUZ
 SCARA : 1:500
 PLANSA : P 03

SEF PROIECT : arhitect Gheorghe Crudu
 DESEINAT : Ing. Vrejoiu Adrian
 PROIECTAT : arh. Crudu Gheorghe

REGLEMENTARIE URBANISTICE
 DATA : 2018

**ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. CLABUCET
LA NORD ;RAZVAN VODA LA SUD;STR ELENA CUZA LA EST SI STR.
ENACHITA VACARESCU LA VEST**

-I-DISPOZITII GENERALE

-I.1-ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

-I.2-BAZA LEGALA A ELABORARII

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

-Constitutia Romaniei

-Codul civil

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001

-Legea 18/1991-republicata-privind fondul funciar

-Legea nr.215/2000 privind administratia publica locala

-Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii

-Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara

-Legea 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural national

-Legea nr.137/1995 privind protectia mediului-Legea apelor nr.107/1996

-Legea nr.106/1996 privind protectia civila

-Legea nr.82/1998 pentru aprobarea ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

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

-Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiена si recomandari privind modul de viata al populatiei.

-Ordinul nr.233/2016 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001



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

-I.3-DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

***Lucrari ce necesita autorizatie de construire**

Pentru lucrarile de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ-ului, la constructiile private (locuinte,comert,servicii)/publice (strazi,trotuare,retele tehnico-edilitare) pe baza unui certificat de urbanism emis de



Primaria Constanta cu avizele specifice cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de organismele abilitate.

***Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire**

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

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

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

Zonificarea functionala este evidentiata in plansa "Reglementeri urbanistice, zonificare" in care sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor,obligatoriu de respectat, in cadrul fiecărei subzone.

-II-REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

-II.1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

- Spatii verzi amenajate-min.15 % din suprafata lotului
 - plantatie de aliniament stradal

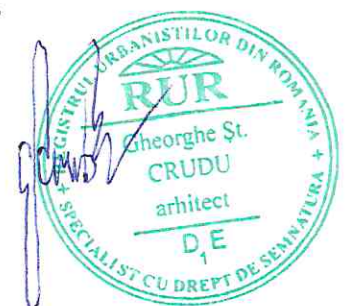
-Vestigii arheologice -raza 50 metri, in cazul descoperirii acestora. Autorizatia de lucrari de interventie sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisă numai dupa obtinerea certificatului de descarcare a terenului de sarcina arheologica.

-Zone de protectie/interdictie

*Este interzisa realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa sau bazine vidanjabile pentru canalizarea menajera

*Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice:

- LEA- culoar de 1,5metri din ax, in fiecare parte
- Zone cu interdictie temporara de construire - in cazul descoperirii unor vestigii arheologice, pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica.



-II.2-REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

***Masuri propuse-prevenirea/diminuarea riscurilor naturale**

Conform "Codului de proiectare seismica" P 100-1/2013 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

-acceleratia orizontala a terenului $a_g=0,20g$

-perioada de colt $T_c=0,7$ sec

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adancimea maxima de inghet este de 80 cm

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

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

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

Avand in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8 metri), realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

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

Volumele de pamant dislocate la realizarea infrastructurilor se vor depozita in locurile indicate de municipalitate.

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

***Masuri de protectie pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare**

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studata

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



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

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

-II.3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

-Pentru constructiile noi, regimul de construire este diferit in functie de deschiderea la strada a terenului. Astfel loturile cu fronturi de peste 16 metri fac parte din subzona ZRL EC.I. la regimul poate fi cuplat. Iar loturile cu deschideri cuprinse intre 8.00-10,00 metri sunt cuprinse in subzona ZRL EC.II. cu regim de construire insiruit sau cuplat

-Constructiile noi vor respecta retragerile prevazute in subzona din care face parte imobilul .

- La constructiile noi, amplasate la aliniamentul terenului la strada Enachita Vacarescu, nu este permisa realizarea de console spre strada .

- Constructiile realizate in regim insiruit se vor dispune cu calcane cu o adancime maxima de 15,5 metri pe limitele laterale ale parcelei.

-II.4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

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

***Accese pietonale**

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

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

***Accesele auto**

-Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor se vor realiza numai cu respectarea prevederilor Regulamentului de parcare aprobat prin HCL nr 113/2017.

-Iesirile din garaje si parcaje vor fi semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

-In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil se va stabili prin Avizul Comisiei de circulatie.



***Parcaje**

-Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, aprobat prin HCL nr 113/2017.

- In cazul in care locurile de parcare nu pot fi asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii acestea se vor putea asigura pe un alt teren conf. Art 17 din Regulamentul de parcare aprobat prin HCL nr 113/2017.

-II.5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

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

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

-II.6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

-Loturile rezultate din dezmembrarea parcelelor initiale, respectiv imobilele cu numerele 59, 59A, 61, 61A, 63, 63A nu vor mai fii dezmembrate.

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

-Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15% din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare.

- Se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

-III-ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr.653/1999 zona studiata este incadrata in UTR16 si subzona **ZRL2a** cu urmatoarele reglementari urbanistice:

- Functiuni permise pentru ZRL 2a : Locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanantul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din ADesf.

-Regim de inaltime P+2E; POT max = 35%; CUT maxim = 1.00



Deoarece indicatorii urbanistici din zona studiata sunt considerabil mai mari, a aparut necesitatea modificarii reglementarilor actuale prin prezenta documentatie de urbanism.

Se propune reglementarea distincta a loturilor care pastreaza suprafata din parcelarea initiala, grupate in subzona **ZRL EC.I** fata de loturile mici (cu suprafete de cca 150-175 mp) rezultate din dezmembrarea loturilor initiale, grupate in subzona **ZRL EC.II**.

-IV-PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZRL EC.I

Subzona este constituita din loturile cu adresele Elena Cuza nr. 57, nr. 65 si nr. 67. Imobilele cu numerele 57 respectiv 67 sunt loturi de capat, cu deschidere la 3 strazi .

Modul de ocupare a terenului pe aceste loturi se caracterizeaza prin dispunerea cladiri principale pe hotarul nordestic, si ocuparea terenului cu constructia locuintei si a anexelor gospodaresti intre cele doua aliniamente, de la strada Enachita Vacarescu si strada Elena Cuza.

-IV.I-UTILIZARE FUNCTIONALA

-a-Utilizari admise- ZRL EC.I

- -locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare,

-b-Utilizari admise cu conditionari

- comert cu amanantul, spatii pentru prestari de servicii (ateliere mici de croitorie, coafor, frizerie, spatii de intretinere corporala, ateliere artisanale, service electrocasnice) cu conditia ca programul de functionare sa nu afecteze orele de odihna (22-7), in limita a maxim 20% din Aria desfasurata a cladirilor.;
- birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din Aria desfasurata a cladirilor;

-c-Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros si depozite fier vechi;
- depozitare material re folosibile;
- spalatorii auto, benzinarii;
- platforme pre colectare deseuri urbane;
- functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public.



-IV.II-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

-a-Characteristici ale parcelelor

ZRL EC.I

-Loturile existente nu vor fii dezmembrate.

Tipul de construire, in cazul realizarii de cladiri noi, este cu cladiri cuplate.

-b-Amplasarea cladirilor fata de aliniament

ZRL EC.I

- Cladirile noi se vor retrage de la aliniamentul strazii Elena Cuza cu fix 3 metri .

- Retragerea de la aliniamentul strazii Clabucet, pentru cladirile de pe lotul Elena Cuza 67 va fi de cel putin 2 metri.

- Retragerea de la aliniamentul strazii Razvan Voda, pentru cladirile de pe lotul Elena Cuza 57 va fi de cel putin 3 metri.

-Constructiile noi se vor putea amplasa cu o retragere cuprinsa intre 0-2 metri de la aliniamentul terenului la Strada Enachita Vacarescu. Retragerea de la aliniament va fi evitata daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica.

- Este interzisa realizarea de fatade oarbe spre strada Enachita Vacarescu.

- Este permisa realizarea de constructii parter pe aliniamentul terenurilor la strazile Clabucet, Razvan Voda si Elena Cuza, numai pentru realizarea de spatii cu functiuni admise cu conditionari, cu inaltimea maxima de 2,2 metri

-In cazul amplasarii constructiilor pe aliniamentul la Strada Enachita Vacarescu se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public .

-c-Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor

ZRL EC.I

-Cladirile noi din aceasta subzona se pot realiza cu calcane catre hotarul comun cu lotul invecinat, respectiv Elena Cuza nr. 57 cu Elena Cuza nr. 59 si Elena Cuza nr. 65 cu Elena Cuza nr. 67 .

-d-Circulatii si accese

ZRL EC.I

-accesul carosabil pentru loturile cu deschidere la 3 strazi -Elena Cuza nr. 57 si Elena Cuza nr. 67- se va stabili prin avizul Comisiei de Circulatie.

-Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.

-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.



-e-Stationarea autovehiculelor

ZRL EC.I

-Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice.

- necesarul de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, calculat conform Regulamentului de parcare, aprobat prin HCL 113/2017, in functie de destinatia si suprafatele spatiilor interioare.

-Inaltimea maxima admisibila cladirilor

ZRL EC.I

-P+1E+M (H.max.cornisa = 9 metri respectiv H.max.constructie = 10 metri)

- in cazul cladirilor amplasate pe aliniamentul loturilor la strada Enachita Vacarescu, inaltimea la cornisa nu va depasi distanta dintre aliniamente, respectiv max 7.75 metri

-g-Aspectul exterior al cladirilor

ZRL EC.I

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.

- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane, dar se pot realiza si invelitori din tigla sau tabla tip tigla in nuante de rosu sau maro.

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat si a altor echipamente vizibil din domeniul public.

-h-Conditii de echipare edilitara

ZRL EC.I

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

-La cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii. Se recomanda scurgerea interioara a apelor pluviale.



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

-i-Spatii libere si spatii plantate

ZRL EC.I

- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15% din suprafata terenului.
- Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare
- Se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.
- Se admite realizarea parcajelor cu dale inierbate.

-j-Imprejmuiri

ZRL EC.I

- imprejmuirile spre strada se vor realiza din materiale durabile, vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri, cu soclu opac de max. 0,50 metri si partea superioara transparenta, din metal sau lemn, dublata de gard viu.
- Imprejmuirile pe limitele laterale ale parcelelor vor avea maxim 2 metri.

-IV.III-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

-A-PENTRU CONSTRUCTII NOI REALIZATE PE PARCELE LIBERE (sau care devin libere prin desfiintarea constructiilor existente)

-a-Procent maxim de ocupare a terenului (POT) **ZRL EC.I**

-POT max.= 50%

-b-Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **ZRL EC.I**

Pentru locuinte	Pentru locuinte cu functiuni complementare
CUT max.= 1,20	CUT max.= 1,50



ZRL EC.II.

Subzona este constituita din imobilele cu adresele Elena Cuza nr. 59, 59A, nr. 61, 61A si nr. 63 si 63A. Loturile aferente acestor imobile au front la strazile Elena Cuza si Enachita Vacarescu cuprinse intre 8.00-9.79 metri, sunt rezultate prin operatii de dezmembrare a parcelarului initial si au suprafete 150-175 mp.

Modul de ocupare a terenului pe aceste loturi se caracterizeaza prin dispunerea cladirii principale cu calcan pe hotarul nordestic, si ocuparea terenului intre cele doua aliniamente, de la strada Enachita Vacarescu la strada Elena Cuza, prin alipirea anexelor gospodaresti la cladirea principala.

-IV.I-UTILIZARE FUNCTIONALA

-a-Utilizari admise- ZRL EC.II.

- -locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare,

-b-Utilizari admise cu conditionari

- mici spatii pentru prestari servicii si ateliere artizanale, cu conditia ca programul de functionare sa nu afecteze orele de odihna (22-7), in limita a maxim 20% din Aria desfasurata a cladirilor;
- birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din Aria desfasurata a cladirilor;

-c-Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en gros si depozite fier vechi
- depozitare material re folosibile
- spalatorii auto, benzinarii
- platforme pre colectare deseuri urbane
- functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public

-IV.II-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

-a-Characteristici ale parcelelor

ZRL EC.II

-Este interzisa dezmembrarea loturilor existente.

Tipul de construire, in cazul realizarii de cladiri noi, este cu cladiri cuplate sau insiruite valabil pentru toate loturile.



-b-Amplasarea cladirilor fata de aliniament

ZRL EC.II

- Cladirile noi se vor retrage de la aliniamentul strazii Elena Cuza cu 3 metri .
- Constructiile noi se vor putea amplasa pe aliniamentul terenului la Strada Enachita Vacarescu.
- Este interzisa realizarea de fatade oarbe spre strada Enachita Vacarescu.
- Este permisa realizarea de constructii parter pe aliniamentul terenurilor la strada Elena Cuza, numai pentru realizarea de spatii cu functiuni admise cu conditionari, cu Hmax de 2,2 metri.
- In cazul amplasarii constructiilor pe aliniamentul la Strada Enachita Vacarescu se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public .

-c-Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor

ZRL EC.II

- Cladirile noi din aceasta subzona se vor realiza in regim cuplat sau insiruit, conform schemei de cuplare din plansa de reglementari.

-d-Circulatii si accese

ZRL EC.II

- Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

-e-Stationarea autovehiculelor

ZRL EC.II

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice.
- necesarul de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, calculat conform Regulamentului de parcare, aprobat prin HCL 113/2017, in functie de destinatia si suprafatele spatiilor interioare.

-Inaltimea maxima admisibila cladirilor

ZRL EC.II

- P+1E+M (H.max.cornisa = 9 metri respectiv H.max.constructie = 10 metri)



- in cazul cladirilor amplasate pe aliniamentul loturilor la strada Enachita Vacarescu, inaltimea la cornisa nu va depasi distanta dintre aliniamente, respectiv 7.75 metri

-g-Aspectul exterior al cladirilor

ZRL EC.II

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.

- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane, dar se pot realiza si invelitori din tigla sau tabla tip tigla in nuante de maro, maro-aramiu.

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat si a altor echipamente vizibil din domeniul public

-h-Conditiile de echipare edilitara

ZRL EC.II

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

-La cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii. Se recomanda scurgerea interioara a apelor pluviale.

-Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat

-i-Spatii libere si spatii plantate

ZRL EC.II

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

-Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15 % din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare

-Se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

- Se admite realizarea parcajelor cu dale inierbate.



-j-Imprejmuiri

ZRL EC.II

-imprejmuirile spre strada se vor realiza din materiale durabile, vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri, cu soclu opac de max. 0,50 metri si partea superioara transparenta, din metal sau lemn, dublata de gard viu.

-Imprejmuirile pe limitele laterale ale parcelelor vor avea maxim 2 metri.

-IV.III-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

-A-PENTRU CONSTRUCTII NOI REALIZATE PE PARCELE LIBERE (sau care devin libere prin desfiintarea constructiilor existente)

-a-Procent maxim de ocupare a terenului (POT) **ZRL EC.II**

Pentru locuinte	Pentru locuinte cu functiuni complementare
POT max.= 50%	POT max.= 65%

-b-Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **ZRL EC.II**

Pentru locuinte	Pentru locuinte cu functiuni complementare
CUT max.= 1,20	CUT max.= 1,62

Intocmit,

Arh.Crudu Gheorghe

