



MEMORIU TEHNIC AVIZ DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiată de 10608mp. Realizarea planului urbanistic zonal este necesară în vederea modificării PUZ aprobat pentru încadrarea în articol 32, alineat 7, lege 350/2001 cu modificările ulterioare.

Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ este de 486mp (din acte), 490 mp din măsurători.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stradale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă există.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată



- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanța.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă preponderent rezidențială, cu funcțiuni de locuire colectivă și individuală, precum și dotări de proximitate.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat pe bd. Mamaia 161. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Bd. Mamaia, str. Chiliei.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual și colectiv și dotări de proximitate.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUZ aparține proprietarilor SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL, conform contract de vânzare-cumpărare anexat.

Potrivit PUZ aprobat prin HCLM nr. 218/2010, zona studiată este împărțită în două subzone de reglementare: subzona imobile maxim P+2E și subzona imobile maxim P+6E.



2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, care îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat pe bd.Mamaia, cu acces auto din strada Ion Voda.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incompatibilizează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire în regim individual și colectiv
- Servicii
- Comerț
- Birouri

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este medie spre bună. La majoritatea imobilelor de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a fațadelor ori lucrări de mansardare / supraetajare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile



obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, funcțiuni complementare și spații comerciale la parter, cu regim de înălțime, S+P+6E.

Se dorește reglementarea tuturor loturilor de teren construibile și neconstruibile din zona studiată și modificarea PUZ aprobat anterior.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Terenul ce a generat PUZ este în prezent viran. Zona studiată nu are spații verzi amenajate corespunzător și nici locuri de parcare delimitate și semnalizate.

Zona studiată, aflată în centrul municipiului Constanța, lângă cele mai importante artere de circulație, nu mai corespunde cerințelor funcționale din momentul întocmirii PUZ aprobat.

2.10. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
 - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcuri publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, dacă este cazul.

2.11. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism prezintă, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUZ aprobat prin HCLM nr. 218/05.10.2010 indicatorii urbanistici admisi în zona studiată sunt astfel:

- Funcțiuni admise:
 - Instituții, servicii echipamente publice, birouri, proiectare, consultanță,

comert cu amanuntul, pensiuni, agenție de turism, alimentație publică, depozitare mic-gros-produse care nu generează noxe, locuințe individuale și colective care pot include și spații cu acces public la nivelul subsol-parter

- Regim de înălțime : P+2E-P+6E.
- POT = 50%(zona maxim P+2E)-70 %(zona maxim P+6E).
- CUT = 2(zona maxim P+2E)-4,9(zona maxim P+6E).

Indicatorii urbanistici teren ce a general PUZ:

- Funcțiuni admise:



- Institutii, servicii echipamente publice, birouri, proiectare, consultanta, comert cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, depozitare mic-gros-produse care nu genereaza noxe, locuinte individuale si colective care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter
- o Regim de inaltime : P+6E
- o POT = 70 %.
- o CUT = 4,9.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

3.1.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

3.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

3.1.3. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație (dupa caz) și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

3.1.4. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

3.1.5. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

3.1.6. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

*** Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor de la prezentul regulament sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul:



- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.);
- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal (P.U.Z.) în integralitatea sa.

3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale,** probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- e) Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) Lucrări de utilitate publică.** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- g) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

- a) Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:



- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specific în vigoare.

b) Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în zona ZR1 retragerea fata de aliniament va fi de minim 2m, iar in zona ZR2 retragerea fata de aliniament va fi de minim 3m fata de bd.Mamaia si la limita cu aliniamentul la str.Ion Voda si Petru Vulcan ;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 4 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- 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 clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau a trotuarului amenajat.

c) Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului reglementari propuse și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- deoarece se propune ca imobilele din zona ZR1 sa fie insiruite, avand in vedere deschiderile mici ale terenurilor, se vor lasa conform planului de reglementari propuse retrageri minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

d) Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanta minima intre doua cladiri pe partea cu fatade ale camerelor de locuit trebuie sa fie minim jumătate din înălțimea la cornisa; aceasta înălțime se poate reduce la 3m daca nu exista fatade ale camerelor de locuit;

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însorire, P.U.D. etc).

3.3. REGULI CU PRIVIRE A ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

a) Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.



Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

b) Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

3.4.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

d) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.4.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea 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 incintelor / construcțiilor 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.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei



stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.5.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI

În ceea ce privește forma și dimensiunile terenului, acestea se stabilesc în rândurile de mai jos.

-se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1)- pentru zona ZR1: deschiderea minimă a lotului să fie de 8m și suprafața minimă de 150mp
- pentru zona ZR2: deschiderea minimă a lotului să fie de 10m și suprafața minimă de 300mp.

Având în vedere că este o lotizare existentă, în care de-a lungul timpului s-au făcut diviziuni necontrolate, parcelarul existent prezintă terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafețelor și fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal transformă toate aceste zone în terenuri construibile fără a mai permite divizarea acestora pe viitor, ci doar alipirile în vederea obținerii unor dezvoltări urbanistice coerente în limita coeficienților urbanistici aprobati.

Construirea pe terenuri rezultate în urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar după elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

- **(2) - adâncimea parcelei** să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de **12.0 metri**; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a exproprierii pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprieria întregii parcele. În cazul exproprierii se vor acorda compensații urbanistice, care vor fi stabilite de către CUAT (Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului a CLMC) și aprobate de CLMC.

- pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului.

3.5.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR

Înălțimea construcțiilor va fi

-pentru ZR1: minim P+M și maxim P+2 niveluri (Hmaxim cornisa/atic-12m)

-pentru ZR2: minim P+2E (Hminim -11m) și maxim P+6E (Hmaxim cornisa/atic-26m)

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stesine;

- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea înălțimii.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de demisol și/sau subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor, precum și de încadrarea în indicatorii urbanistici propuși.

3.5.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care,



prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

3.6.REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMURI

3.6.1. PARCAJE

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

▣ în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.

▣ pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;

▣ prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;

▣ prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, **cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017**, astfel:

▣ **locuințe individuale/ colective**

- 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafața utilă de maxim 100,00 mp.;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.;

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare-pergole/ spații interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;

▣ **construcții comerciale** - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utilă a ariei de vânzare pt. spații cu S. utilă mai mare de 50 mp.;

▣ **pentru alte funcțiuni** - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

3.6.2 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta, astfel:**

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;

- blocuri de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de loc. în suprafața min. de 30%;

- construcții de locuințe unifamiliale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire de min. 5 mp./ loc;

- minim 10% din suprafața terenului va fi acoperită de spații verzi așezate pe pământ vegetal.



3.6.3. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- ▣ împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- ▣ împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80m spre strada și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

3.7. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE

3.7.1. Definierea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- ▣ funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- ▣ regimul de construire;
- ▣ înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

3.7.2. Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- ▣ situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- ▣ situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism își va păstra limita unitatii teritoriale de referinta din P.U.G.Constanta si va avea din punct de vedere operațional doua zone de reglementare propuse:

- o ZR1-imobile cu inaltime minima P+M si inaltime maxima P+2E:

Institutii, servicii echipamente publice, birouri, comerț cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, locuinte individuale si colective mici care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter

- o ZR2-imobile cu inaltime minima P+2E si inaltime maxima P+6E:

- Institutii, servicii echipamente publice, birouri, comerț cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, locuinte colective care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter.

3.7.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

- o ZR1-imobile cu inaltime minima P+M si inaltime maxima P+2E:



Institutii, servicii echipamente publice, birouri, comert cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, locuinte individuale si colective mici care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter

- o ZR2-imobile cu inaltime minima P+2E si inaltime maxima P+6E:
- Institutii, servicii echipamente publice, birouri, comert cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, locuinte colective care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter.

UTILIZARI INTERZISE

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

3.7.4. CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.5. - *REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR*

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent prezenta terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal transforma toate aceste zone in terenuri construibile fara a mai permite divizarea acestora pe viitor, ci doar alipirile in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR, PUNCT 3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR, PUNCT 3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII



AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ,PUNCT 3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.7.5.CIRCULAȚII, ACCESE SI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

□ Documentația nu își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta, astfel :**

□ locuințe individuale/ colective

- 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevazute în spații acoperite (spații exterioare-pergole/ spații interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;

- **construcții comerciale** - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a ariei de vanzare pt. spații cu S. utila mai mare de 50 mp.;

- **pentru alte funcțiuni** - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta.

Accesul carosabil pe și pentru lotul ce a generat prezenta documentatie se va realiza din Strada Ion Voda.

Pentru zona de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.3., a prezentului regulament, *Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii și prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.6., a prezentului regulament, pct. 3.6.1. Parcaje.*

3.7.6.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Înălțimea construcțiilor va fi

-pentru ZR1: minim P+M și maxim P+2 niveluri (Hmaxim cornisa/atic-12m)

-pentru ZR2: minim P+2E (Hminim -11m) și maxim P+6E (Hmaxim cornisa/atic-26m)

Cota +/- 0.00 poate varia în funcție de studiul geotehnic și de condițiile de fundare ale terenului, existând posibilitatea realizării demisolului. Cota +/- 0.00 se va calcula la cota finite interioară a parterului .

Este posibilă supraetajarea construcțiilor de locuit cu respectarea prevederilor H.C.L.M nr. 292/ 2013, privind aprobarea executării unor lucrări de construcții la apartamentele situate în blocuri.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

3.7.7.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.5, a prezentului regulament, pct.3.5.2 **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

□ arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

□ nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);



- ▣ culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- ▣ mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- ▣ se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- ▣ amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

3.7.8.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.4., a prezentului regulament, *REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ*. Noile obiective se vor bransa la rețeaua existentă conform avizelor și specificățiilor instituțiilor de specialitate și a normelor în vigoare.

3.7.9.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.6., a prezentului regulament, *SPAȚII VERZI*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

▣ 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 care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

Conform prevederilor **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, pentru funcțiunile propuse pentru ZRb vor fi asigurate spațiile verzi după cum urmează:

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- blocurile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de loc. În suprafață min. de 30%;
- construcțiile de locuințe unifamiliale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire de min. 5 mp./ loc;
- minim 10% din suprafața terenului va fi acoperită de spații verzi așezate pe pământ vegetal .

3.7.10.ÎMPREJMUIRI

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.6., a prezentului regulament, pct.3.6.3. *ÎMPREJMUIRI*.



3.7.11.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, P.O.T. - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

P.O.T.maxim admis ZR1= 50%

P.O.T.maxim admis ZR2=70%

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, C.U.T. și utilizări admise.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, C.U.T. - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

C.U.T. maxim ZR1=2.0

C.U.T.maxim ZR2=4.0

Condiții de depășire a CUT

În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

Reglementari propuse pentru lotul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z.:

Amplasamentul ce a generat P.U.Z., situat pe Bd.Mamaia 161, va face parte din ZR2 si va prezenta urmatorii indicatori urbanistici:

P.O.T.max. propus= **70%**

C.U.T. max. propus= **4.0**

R.H. propus= **P+6E**



Functiuni admise:

· Institutii, servicii echipamente publice, birouri, comert cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, locuinte colective care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter.

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.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respect principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat
- reglementarea indicatorilor urbanistici cu încadrarea în prevederile articol 32, alin. 7, lege 350/2001.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,
URB.ROXANA MARCULESCU



HOTARARE

privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru teritoriul delimitat de **str. Petru Vulcan, str. Ion Vodă, bd. Mamaia și alee carosabilă**, teren în suprafață de 7222 mp, proprietate a persoanelor fizice și juridice

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 05.10.2010.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Radu Ștefan Mazăre înregistrată sub nr. 105883/12.08.2010, raportul Comisiei de organizare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 2 și referatul Serviciului Urbanism nr. 105634/11.08.2010;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și ale Ordinului 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, precum și Legea nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Văzând solicitarea dlui. Iașar Bechir înregistrată sub nr. 105364 / 11.08.2010, precum și Avizul de oportunitate nr. 42228/25.03.2010 al Direcției Urbanism ;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2) ,lit "c" si alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1) , lit. " b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal** pentru teritoriul delimitat de **str. Petru Vulcan, str. Ion Vodă, bd. Mamaia și alee carosabilă**, teren în suprafață de 7222 mp, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea rezoluției comune a Comisiei municipale de amenajarea teritoriului și urbanism și, respectiv, a Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură - nr. 2, așa cum este stipulată în avizările anexate. Terenul mai sus delimitat este proprietatea persoanelor fizice și juridice.

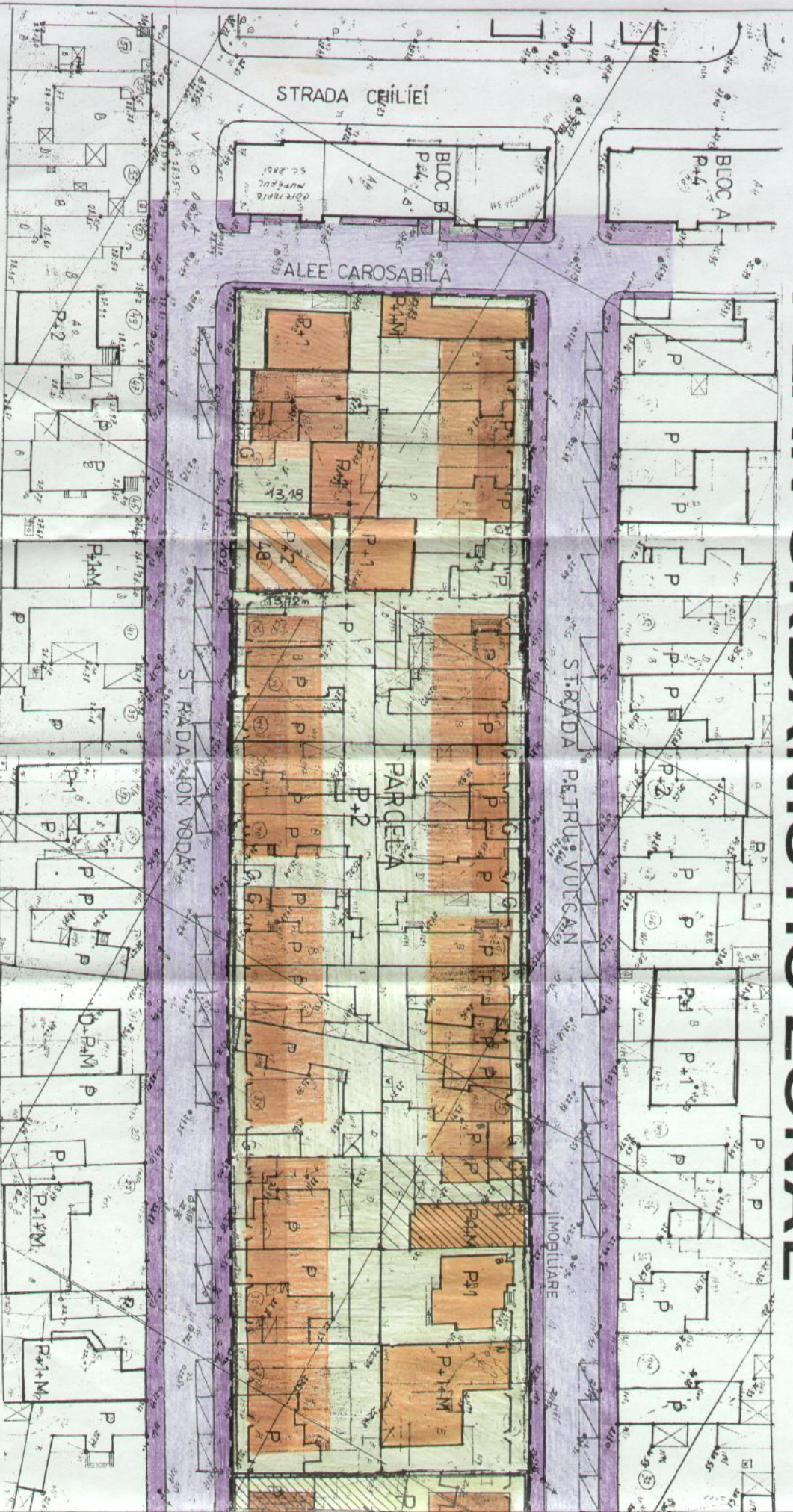
Art. 2 – Compartimentul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, dlui. Iașar Bechir și tuturor celor interesați, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției Prefectului Județului Constanța.








Prezenta hotărâre a fost adoptată de 24 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

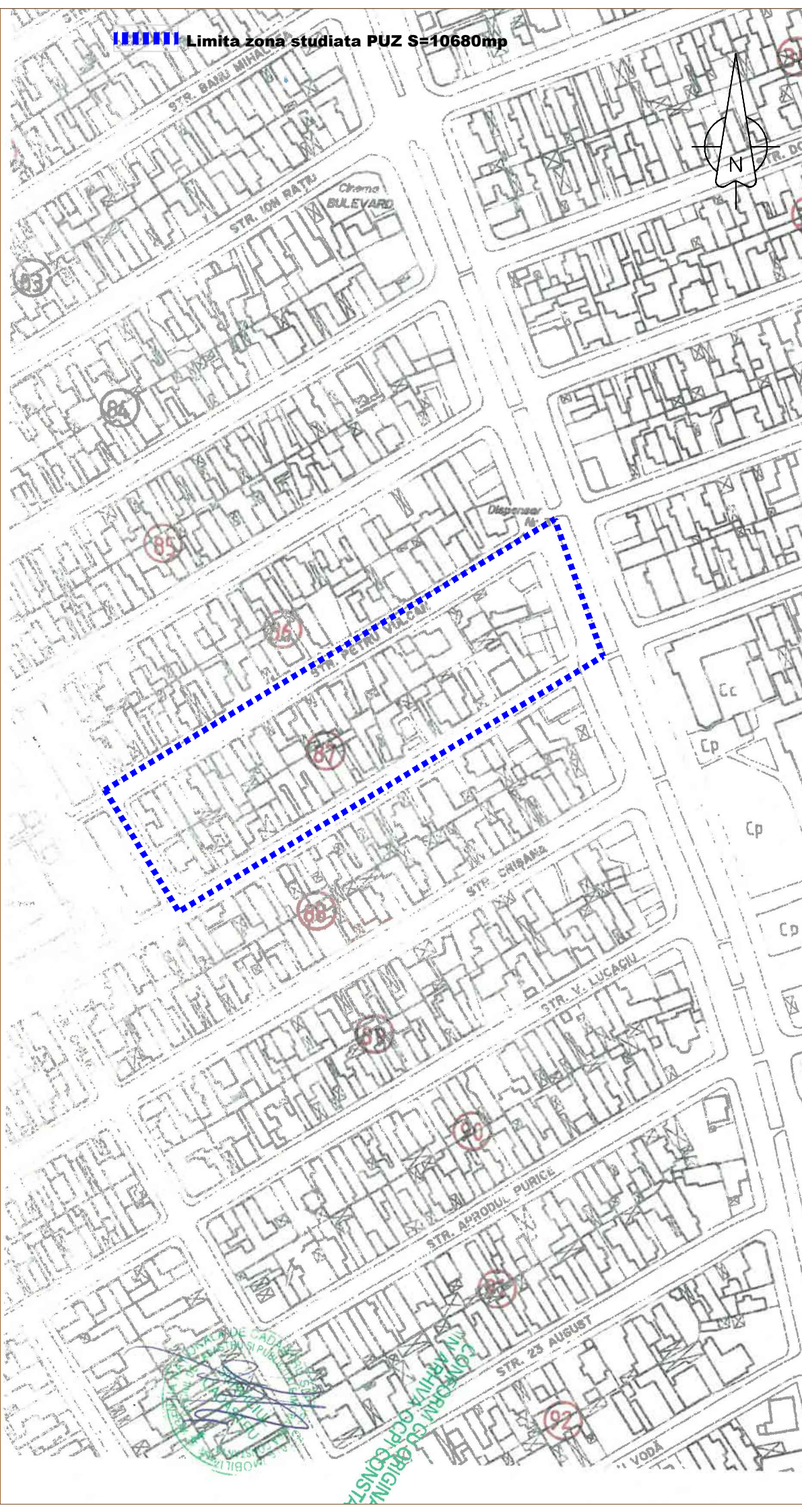
PLAN URBANISTIC ZONAL



-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  TERENUL AFERENT OBIECTIVULUI
-  PROPUS. S. TEREN = 135,00 mp.
-  CIRCULATII CAROSABILE SI PIE -
-  TONALE IN AFARA ZONEI STUDIATE.
-  DOTARI EXISTENTE
-  PARCAJE PROPUSE

BILANT TERRITORIAL PROPUNERE ZONIFICARE		
PARCELA „P+2”	PARCELA „P+6”	TOTAL
S.TEREN = 6300 mp	S.TEREN = 920 mp	S.TEREN = 7220 mp.
P.O.T. = 50 %	P.O.T. = 70 %	P.O.T. = 53 %
CUT. = 2	CUT. = 4,9	CUT. = 2,0

Limita zona studiata PUZ S=10680mp



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 14
FAZA: AVIZ OPORTUNITATE PUZ
DATA: APRILIE 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL CU INCADRAREA
IN PREVEDERILE ART.32,AL.7 DIN LEGEA
350/2001

ADRESA PUZ:
ZONA DINTRE STR.PETRU VULCAN,
BD.MAMAIA,STR.ION VODA SI ALEE
CAROSABILA

TITLU PLAN:
PLAN INCADRARE

SCARA PLAN:
1:2000

NUMAR PLAN:
U-01

