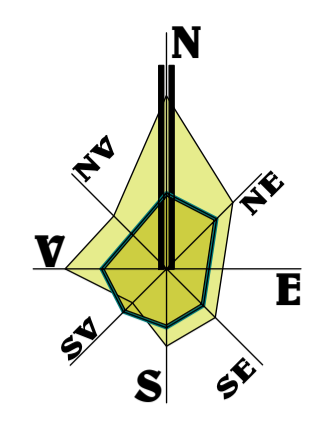


PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, STR. MIHAI VITEAZUL, STR. CALUGARENI SI STR. STEFAN MIHAILEANU IN MUN. CONSTANTA

3 REGULAMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA



LEGENDĂ REGULAMENTARI- ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE (0,8327 HA)
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT DOCUMENTATIA S= 280,00 mp CF. MASURATORI CADASTRU
 - LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-A FACUT STUDIUL TOPOGRAFIC DE CATRE ING. ELENA BACIU
- ZONIFICARE FUNCTIONALA ZONE ADIACENTE ZONEI STUDIATE**
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE: STRAZI, ALEI CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE MAJORE: TROTUARE, ALEI PIETONALE (INCLUSIV PASTILE S.V.)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA ZONA STUDIATA**
- CIRCULATII**
- CIRCULATII PIETONALE MAJORE: TROTUARE, ALEI PIETONALE (INCLUSIV PASTILE S.V.)

- ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGULAMENTARI PROPUSE**
- ZRCL3** SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI (din care nivelul 3 retras), SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE
 - ZRCL2** SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE
 - ZRL2bM** SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

- Reglementari propuse:**
- LIMITA MAXIMA A ZONEI EDIFICABILE PROPUSE
- Posibilitate de mobilitate urbanistica:**
- Posibilitati de mobilitate urbanistica. Contur cladire propusa si regim de inaltime propus.

LEGENDA INFORMATII DIVERSE

- CONSTRUCTII EXISTENTE SI REGIM DE ÎNĂLTIME
- COTE DE NIVEL EXISTENTE IN STUDIUL TOPOGRAFIC
- COTE DE NIVEL PRINCIPALE PROPUSE
- LINEIE DE POZITIONARE PROFIL STRADAL

INDICATORI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘI ÎN ZONA STUDIATĂ

- ZONA DE REGULAMENTARI ZRCL3**- SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI (cu nivelul 3 retras) SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE
 - ZONA DE REGULAMENTARI ZRCL2**- SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE
- FUNCTIONII**
- Locuinte individuale sau locuinte colective reduse ca dimensiuni; Cazare pentru turism;
 - Spatii pentru parcare, garare autoturisme, motocicleti, biciclete;
 - Spatii pentru diverse servicii : servicii de sanatate ca: dispensare, cabinete medicale; birouri profesii liberale (avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale), birouri firme comerciale; servicii pentru prescolari : creșa si gradinita si servicii after school pentru scolari; servicii spalatorie haine, curatarilor haine, cosmetica, frizerie etc; comert cu amanuntul; depozitare produse fara nocivitate cu supraf. constr.maxima de 30 mp; sali de intretinere, fitness;
- | | | | |
|--------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------|
| ZRCL3 | POTmaxim 42% (54%*) | ZRCL2 | POTmaxim 42% (54%*) |
| | CUTmaxim 1,6030 (2,1035) | | CUTmaxim 1,20 (1,62) |
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA P+3
INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA P+2+M
H maxim = 12 m la streasina/cornisa
- H maxim= 13,65 m la streasina/ cornisa
- ZONA DE REGULAMENTARI ZRL2bM** - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE
- FUNCTIONII**
- Locuinte individuale sau locuinte colective reduse ca dimensiuni;
 - Spatii pentru diverse servicii in limita a maxim 50% din Ad : Comert cu amanuntul, Spatii pentru diverse servicii : frizerie, servicii depozitare produse fara nocivitate, Cabinete medicale, Birouri firme comerciale sau pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) etc.
 - Spatii pentru parcare, garare autoturisme si biciclete
- | | |
|---------------|-----------------------------|
| ZRL2bM | POTmaxim 42% (54%*) |
| | CUTmaxim 1,10 (1,50) |
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA P+2
Hmaxim = 10,0m la streasina/cornisa
- * - se admite mansardarea cladirilor P, P+1, P+2;
- se admite depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insotit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui etaj cu raza de 4,0 m. cu centrul pe linia cornisei sau streinii;
- se admite demersuri; nu se limiteaza numarul de subsoluri

LEGENDA ZONA CONSTRUITA PROTEJATA:

- RAZA DE PROTECTIE GENERICA DE 100 M A MONUMENTULUI ISTORIC BISERICA SF. IMPARATI CONSTANTIN SI ELENA, COD LMI 2010: CT-II-m-B-02823, NR. CRT. 528
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC BISERICA SF. IMPARATI CONSTANTIN SI ELENA, MARCATĂ PE LIMITE DE PARCELE
- CONSTRUCTII HISTORICE CLASATE CA MONUMENTE HISTORICE-MONUMENTUL ISTORIC BISERICA SF. IMPARATI CONSTANTIN SI ELENA, COD LMI 2010: CT-II-m-B-02823, NR. CRT. 528, SITUATA IN AFARA ZONEI STUDIATE
- PARCELE PE CARE PENTRU CLADIRI NOI SAU EXTINDERI SE VA SOLICITA ELABORARE P.U.D., IN VEDEREA CONTROLARII RAPORTURILOR DE VIZIBILITATE CU BISERICA SF. IMPARATI CONSTANTIN SI ELENA SI CU VICINITATEA.

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.

INITIATOR P.U.Z.: EPURE ELENA, cu domiciliul in Municipiul Constanta, str. Garofitei nr. 8, bl. L73, sc.A, ap.9. (pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent)

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

REGLEMENTARI SPATII VERZI:

- Spatii libere vizibile din circulatiile publice, neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 15% din total suprafata teren (ST);
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor, va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor aplica prevederile RGU precum si ale reglementarilor locale privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta

Conf. art.32 (9), (10), din Legea nr. 350/2001 modif.:

- CRESTEREA POT PROPUȘA FATA DE REGULAMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIATE, ESTE MAXIM 20%.**
- CUT PROPUȘ ESTE MAI MIC DECAT 4. CRESTEREA CUT PROPUȘA FATA DE REGULAMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIATE, ESTE MAXIM 20%.**

BILANT TERITORIAL:

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE EXISTENTA					
ZONA	S teren (ha)	%	ZONA	S teren (ha)	%
DOMENIU PUBLIC	0,126	15,18	DOM. PUBLIC		
ZRL2a	0,706	84,82	ZRL2a		
TOTAL	0,83	100,00	TOTAL		

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE REGULAMENTARI					
ZONA/SUBZONA	EXISTENT S teren (ha)	%	PROPUȘ S teren (ha)	%	
DOMENIU PUBLIC	0,126	15,18	0,126	15,18	
ZRL2a	0,706	84,82	-	-	
ZRCL3	-	-	0,111	13,38	
ZRCL2	-	-	0,146	17,51	
ZRL2bM	-	-	0,449	53,93	
TOTAL	0,83	100,00	0,83	100,00	

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE CONFORM REGULAMENTARI PROPUSE

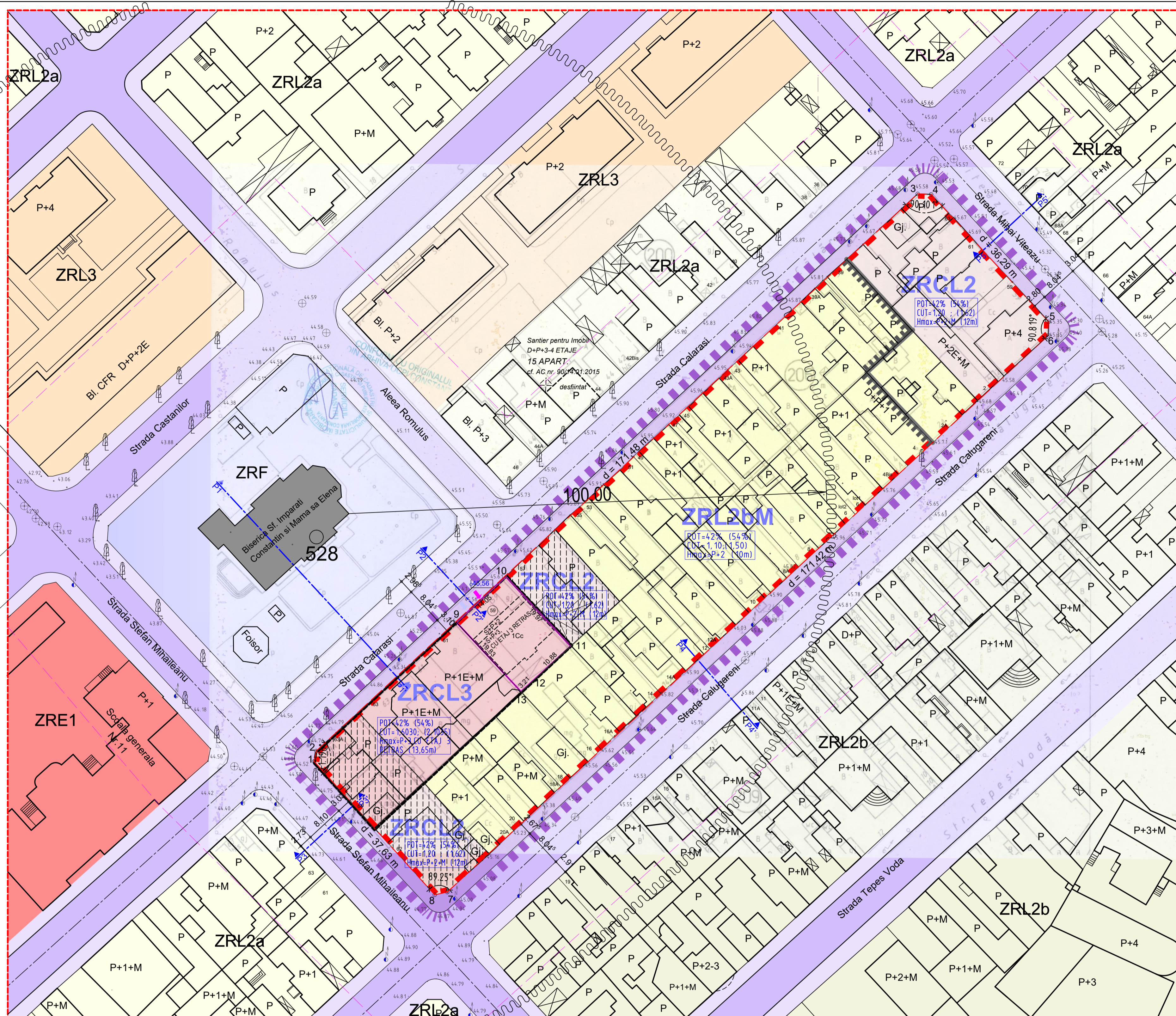
SUBZONA ZRCL3	S teren (ha)	Ac(ha)	Ac*(ha)	Ad-1 (ha)	Ad-2 (ha)	POT (%)	POT (%)*	CUT-1	CUT-2
SUBZONA ZRCL3	0,11	0,05	0,06	0,18	0,23	42,00	54,00	1,6030	2,1035
SUBZONA ZRCL2	0,15	0,06	0,08	0,17	0,24	42,00	54,00	1,2000	1,6200
SUBZONA ZRL2bM	0,45	0,19	0,24	0,49	0,67	42,00	54,00	1,1000	1,5000
TOTAL ZONA STUDIATA, FARA DOMENIUL PUBLIC	0,71	0,30	0,38	0,85	1,14	42,00	54,00	1,2000	1,6200

NOTA PRIVIND BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE:

- Ad-1 REPREZINTA ARIA DESFASURATA MAXIMA POSIBILA IN CAZUL INEXISTENTEI UNOR FUNCTIONI COMPLEMENTARE
- CUT-1 REPREZINTA CUT-UL MAXIM ADMIS CALCULAT CONFORM Ad-1
- Ad-2 REPREZINTA ARIA DESFASURATA MAXIMA POSIBILA IN CAZUL EXISTENTEI UNOR FUNCTIONI COMPLEMENTARE
- CUT-2 REPREZINTA CUT-UL MAXIM ADMIS CALCULAT CONFORM Ad-2
- (L+*) REPREZINTA ARIA CONSTRUITA MAXIMA POSIBILA IN CAZUL EXISTENTEI UNOR ALTE FUNCTIONI DECAT LOCUIRE SAU A EXISTENTEI UNOR ALTE FUNCTIONI COMPLEMENTARE LOCURI (L+*) REPREZINTA VALOAREA POT MAXIM POSIBIL IN CAZUL EXISTENTEI UNOR ALTE FUNCTIONI DECAT LOCUIRE SAU A EXISTENTEI DE FUNCTIONI COMPLEMENTARE LOCURI

FUNCTIONII CLADIRI EXISTENTE DIN ZONA STUDIATA

- GJ - GARAJE
- RESTUL CLADIRILOR SUNT: CLADIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE, CLADIRE LOCUINTE, CLADIRE BIROURI, UNCE LOCUINTE AU SI SPATII PENTRU SERVICII, MIC COMERT, BIROURI (ASIGURARI, CREATIE VESTIMENTARA, CURATORIE, BACANE, MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, GRADINITA).



TABEL INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA - ALINIAMENT

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	791080.964	304534.966
2	791081.430	304537.140
3	791207.246	304653.662
4	791210.049	304653.561
5	791234.666	304626.003
6	791234.597	304624.058
7	791108.831	304507.631
8	791106.202	304507.051

Suprafata totala cvartal: S = 7063 mp

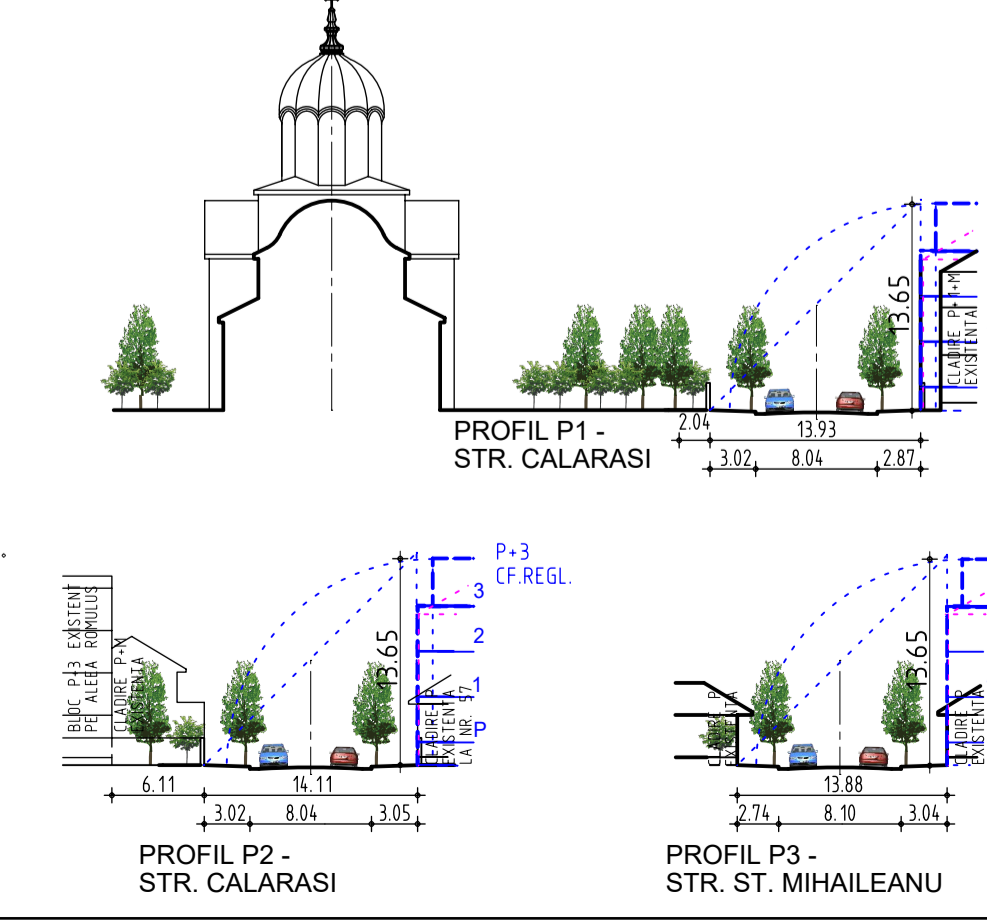
TABEL INVENTAR DE COORDONATE TEREN PE CARE URMEA SA FI REALIZATA INVESTITIA CARE A GENERAT INITIEREA P.U.Z.

INVENTAR DE COORDONATE- IMOBIL		
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
9	791110.760	304564.040
10	791121.016	304573.636
11	791134.650	304559.050
12	791126.640	304551.690
13	791124.270	304549.530

Suprafata totala masurata = 280 mp
Suprafata de teren a imobilului de la nr.59

PROFILURI STRADALE EXISTENTE - PROPUSE

NOTA: CU LINE ALBASTRA INTRERUPTA ESTE REPREZENTAT PROFILUL PROPUȘ CONFORM REGULAMENTARI URBANISTICE PUZ CU LINE MOV INTRERUPTA ESTE REPREZENTAT PROFILUL CONFORM REGULAMENTARI URBANISTICE PUG



NOTA: IN AFARA IMOBILULUI DE PE STR. CALARASI NR. 59 A CARUI SUPRAFATA APARE IN CADASTRUL ANEXA LA CVC RESTUL SUPRAFETELOR CONSTRUCTIILOR DIN TABEL SUNT MASURATE PRIN PROGRAMUL CAD IN SCOP STATISTIC PENTRU CALCUL POT SI CUT SI SUNT VALORI INFORMATIVE APROXIMATIVE, NEDEFINITE.

PLAN TOPOGRAFIC SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

SUPPORTUL TOPOGRAFIC AL PUZ A FOST REALIZAT PE BAZA STUDIULUI TOPOGRAFIC EFECTUAT DE INGINER ELENA BACIU IN MARTIE 2015 (PENTRU ZONA STUDIATA), A PLANULUI EMIS DE OCPI SI CAROUIRUL TOPOGRAFICE DIN ARHIVA PROIECT S.A. CONSTANTA REACTUALIZATE (PENTRU ZONA ADIACENTA).

NOTA: SUPRAFATA CVARTALULUI ESTE MASURATA PE CONTURUL ALINIAMENTULUI, NEFINDO INCLUSE SUPRAFETELE DINTRE ALINIAMENT SI BORDURA TROTUARELOR STRAZILOR ADIACENTE.

COORDONATOR P.U.Z.:

ARH. ALINTA ISACOV
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Str. Mihai Viteazul nr. 143A, CONSTANTA
Tel: 0241 660527 E-mail: alintaisacov@isacov.ro

Initiator: EPURE ELENA
Beneficiar: EPURE ELENA

Titlu proiect: P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, STR. MIHAI VITEAZUL, STR. CALUGARENI SI STR. STEFAN MIHAILEANU IN MUN. CONSTANTA.

Titlu planșă:

REGULAMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA

07/2015
3.m.2

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATĂ DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR. CALUGARENI și STR. STEFAN MIHAILEANU - CONSTANȚA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DECEMBRIE 2016

Proiect nr. 01/2015

Initiator: EPURE ELENA

Elaborator: Arh. ALINTA ISACOV - Birou individual de arhitectură

Tehnoredactare: **S.C. ISACOV & ASOCIATII- birou de arhitectura S.R.L.**

Colectiv elaborare:

Coordonator P.U.Z., Sef proiect - arh. ALINTA GABRIELA ISACOV , RUR-D,E

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul local de urbanism (denumit în continuare prescurtat RLU) explică, întărește și detaliază reglementările din P.U.Z. sub forma unor prescripții și recomandări, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General, pentru zona studiată.

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

- INITIATOR P.U.Z.: EPURE ELENA, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Garofitei nr. 8, bl. L73, sc.A, ap.9 în calitate de *investitor*

(pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent).

- CUT propus zona studiată este mai mic decât 4.

- CUT propus în zona studiată crește cu maxim 20% față de CUT aprobat prin PUG

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA SI RESPECTA CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de catre URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

(actualizata 2013)

- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)
- Avizul de oportunitate nr. 178422/ 18.12.2015 Anexa la Certificatul de urbanism nr. 176/ 06.01.2016 a fost emis de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism, pentru elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal – zona delimitata de strazile Calarasi, Mihai Viteazul, Stefan Mihaileanu si Calugareni.*
- Legea nr. 422/2001 – Legea privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 5/2000 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
- Ordin MDRAP nr. 233/2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordin MTCT nr. 562/2003 - pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"

Dintre principalele acte normative se mai menționează:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal" –indicativ GM-010-2000.
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- "Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- O.U.G. privind protecția mediului, aprobată prin L. 265/2006
- "Legea apelor" (nr. 107/1996)
- "Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (nr. 213/1998)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Codul civil
- Ordonanța Guvernului nr.7/2010 – pentru modificarea și completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor
- HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța

În continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanța va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanța – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanța - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni și restricții) se aplică pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv în ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR. CALUGARENI SI STR. STEFAN MIHAILEANU, În Mun. Constanta, Jud. Constanta.

3.2. Zona studiată este în intravilanul mun. Constanta și este figurată în planșele de propuneri care fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

TITLUL II. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

ARTICOLUL 1.

- a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru fiecare parcela din limita de studiu a P.U.Z.
- b) În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. nu oferă date suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire a unuia sau a mai multor obiective prevăzute, prin certificatul de urbanism pentru eliberarea autorizatiei de construire se va solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru parcela respectivă.
- c) Pentru constructii de cladiri noi sau extinderi pe loturile de la str. Stefan Mihaileanu (str. Calarasi nr. 63A, str. Stefan Mihaileanu nr. 62 si 64) si str. Calarasi nr. 57, se va solicita elaborarea de Plan Urbanistic de Detaliu, in vederea controlarii raporturilor de vizibilitate fata de Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena monument istoric si de pozitionare pe parcela in raport cu vecinatatea.

ARTICOLUL 2.

- a) Condițiile de amplasare a cladirilor pe parcela vor fi considerate drept restrictii minimale, cu exceptia cazurilor in care se precizeaza caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Alinierea, regimul de construire, regimul de inaltime, indicii de ocupare a terenului vor respecta prevederile din plansa de Reglementari si cele descrise pentru fiecare Subunitate Functionala reglementata prin RLU.
- c) Depasirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces in cladire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisa, conform PUGMC.

ARTICOLUL 3.

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

ARTICOLUL 4.

Pentru toate documentatiile de urbanism sau autorizare cu amplasament in zona / subzonele studiate si reglementate prin P.U.Z. :

- a. Prin Certificatul de urbanism se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor tehnice de fundare a constructiilor.
- b. Prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Politiei rutiere, in situatiile prevazute in acest sens de legislatia privind circulatia pe drumurile publice in vigoare.
- c. Prin Certificatul de urbanism se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultura.

TITLUL III. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1. - UNITĂȚILE ȘI SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt subzonele :

- **ZRCL3** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI (CU NIVELUL 3 RETRAS) SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
- **ZRCL2** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
- **ZRL2bM** - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE.

TITLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZRCL3

Aceste parcele pot forma un front P+2+M - P+3 (cu nivelul 3 retras) care sa margineasca spatiul urban creat de incinta bisericii monument istoric, pentru a accentua imaginea *scuarului* format intre strazile Calarasi, Aleea Romulus, Castanilor si Stefan Mihaileanu.

ZRCL2

Se prevede ca un regim de construire putin mai inalt, de P+2+M, pentru fronturile la strazile mai circulante din dreptul intersecției str. Calugareni cu str. Stefan Mihaileanu si frontul de la str. Mihai Viteazul , si ca trecere graduala de la regimul P+3 (cu nivelul 3 retras) din dreptul scuarului la regimul P+2 al subzonei centrale.

ZRL2bM

va cuprinde partea centrala a zonei studiate (partea din frontul la str. Calarasi care iese in afara zonei de scuar al bisericii si cea mai mare parte a frontului la str. Calugareni), cu regim de inaltime P+1-P+2^E.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZRCL3, ZRCL2

- Locuinte individuale si colective mici (cu maxim 8 spatii locative) cu maxim P+3^E niveluri (cu nivelul 3 retras) (pentru subzona ZRCL3) si maxim P+2^E +M niveluri (pentru subzona ZRCL2);
- Spatii pentru cazare pentru turism (camere de inchiriat, pensiuni si/sau vile);
- Spatii pentru diverse servicii, de exemplu:
 - servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
 - birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale
 - birouri firme comerciale
 - servicii pentru prescolari de mici dimensiuni: cresa, gradinita;
 - servicii after school pentru scolari;
 - servicii curatorice haine, cosmetica, frizerie etc;
 - comert cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);
 - depozitare produse fara nocivitate in suprafata maxima de 30 mp suprafata construita
 - sali de intretinere, fitness

ZRL2bM

- Locuinte individuale si colective mici (cu maxim 6 spatii locative) cu maxim P+2^E niveluri.
- Functiuni complementare locuirii, in limita a maxim 50% din suprafata desfasurata: Parcare/garare, Comert cu amanuntul, Spatii pentru diverse servicii : frizerie, servicii depozitare produse fara nocivitate, Cabinete medicale, Birouri firme comerciale sau pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) etc.

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Spatii verzi amenajate, destinate locatarilor;
- Spatii pentru parcare, garare autoturisme, motociclete și biciclete (supraterane si subterane: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza),
- Constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se admite mansardarea cladirilor P, P+1E, P+2E, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfașurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria construita a unui nivel curent.
- Utilizarea spatiilor din cladiri, inclusiv in cele de locuit, pentru functiunile admise altele decat locuirea, ca de ex. functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale, functiuni complementare

locuirii, se admite cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stânjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria III.

ZRL2bM

Funciunile complementare locuirii se admit in limita a maxim 50% din suprafata desfasurata.

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Se interzic urmatoarele utilizări:

1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate (daca au program prelungit dupa orele 22.00), si /sau produc poluare.
2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
3. Comert cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane
5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO
8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
9. depozitare produse fara nocivitate in suprafata mai mare de 30 mp suprafata construita.

ZRL2bM

Se interzic urmatoarele utilizări:

- Funciuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din suprafata desfasurata
- Funciuni complementare care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si / sau produc poluare.

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

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Dimensiunile parcelelor vor respecta conditiile minime stabilite de RGU /1996, art. 30 (2) si (3). In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, reconfigurari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara. Sunt exceptate, constructiile declarate monument, sau cele din zona de protectie a acestora, care necesita lucrari de consolidare, refacere, reabilitare si care contribuie la asigurarea caracterului arhitectural – urbanistic al zonei din care fac parte.

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zona studiata	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	12
Izolot	200	12	200	12
<i>Reduceri pentru parcela de colt</i>	-	-	-	-

* conform Regulamentului General de Urbanism

- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Dată fiind tipologia predominantă a zonei, clădirile se pot dispune pe aliniament (se admite dispunerea pe 100% din lungimea aliniamentului, pentru regim insiuit).

- Se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care clădirea ce urmează a fi construită sau cele vecine ei sunt retrase de la aliniament.

- În cazul amplasării retrase față de aliniament, cea mai avansată parte a fatadei la nivelul demisolului și parterului va fi retrasă între **4,0** metri și **5,3** metri față de aliniament.

In aceasta situatie se admit console, balcoane și bovindouri, numai în limita de proprietate. În cazul amplasării adiacent unei construcții existente în stare bună sau cu valoare urbanistică, a cărei retragere este mai mică de 4,0 metri, atunci clădirea propusă se va alinia cu aceasta.

- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit balcoane către domeniul public dacă nu depășesc **1,0** metru de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de **4,0** metri pe verticală, de la cota trotuarului domeniului public; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1,0** metru;

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente;
- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

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

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Cladirile se vor dispune insiruit sau cuplat in subzonele ZRCL3 si ZRCL2. Cladirile construite în regim înșiruit se vor dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- In subzona ZRL2bM, pentru parcelele cu front la strada mai mic de **14 metri**, cladirile se vor amplasa cuplat sau insiruit, iar pentru parcelele cu front mai mare de **14 metri** se vor putea dispune si izolat.
- În cazul clădirilor cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **15,0** metri;
- Clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită laterala.
- Pentru cladirile cuplate sau izolate, retragerea fata de limita laterala a parcelei va fi de minim **3,0** metri pentru fatada proprie cu ferestre la camere de locuit si minim **2,0** metri pentru fatada proprie fara ferestre la camere de locuit;
- In cazul în care o parcela cu o lățime mai mare de **14,0** metri se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase cu minim **2,0** metri față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Clădirile înșiruite sau cuplate pot fi amplasate cu calcan pe limita posterioară cu lungime de maxim **7,0** metri dar nu mai mult de 1/2 din lățimea parcelei. Restul construcției trebuie să fie la o distanță de minim **3,0** metri față de limita posterioară;
- La clădirile izolate retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **3,0** metri;
- Disponerea anexelor gospodărești pe limita posterioară sau laterala a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.
- In situatiile in care in urma amplasarii unei noi constructii rezulta calcane vizibile din strada, ca de exemplu pentru calcanul ramas vizibil al unei constructii vecine în stare bună sau cu valoare urbanistică prin retragerea de la aliniament a unei constructii noi, acest lucru se permite daca portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se mascheaza de catre investitor cu panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minim 3 m positionat independent pe terenul propriu al investitorului (in acest caz nu este necesar acordul vecinului) sau cu tratare cu plastica arhitecturala a calcanului vecin suportata de catre investitor. Tratarea cu plastica arhitecturala a calcanului vecin se face numai cu acordul vecinului.
- In situatiile in care rezulta calcane proprii vizibile din strada, ca de exemplu pentru calcanele ramase vizibile ale unei constructii nou propuse in regim insiruit, partea vizibila din strada a calcanului respectiv va fi tratata cu plastica arhitecturala.

- Cladirile din subzona ZRCL3 se vor amplasa astfel incat sa formeze un front coerent din punct de vedere volumetric, vis-a-vis de Biserica monument istoric, respectiv cu avizul Ministerului Culturii prin Directia judeteana.
- In toate cazurile in care functiunea principala este locuinta, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural in vigoare.

În concluzie, clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă se respectă condițiile privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor mentionate mai sus, atat timp cat realizarea construcției noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare (conform Codului Civil, Legii nr. 50/1991 si a Ordinului nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Aceasta prevedere va fi coroborata cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare la data respectiva privind acordul vecinilor.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATI DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

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, chioscurilor și garajelor, trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minima}}=50.0$ mp;

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

ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Parcela va avea asigurat un singur acces carosabil 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 și de maxim 6.0 metri lățime, prin coborârea bordurii trotuarului în dreptul accesului; parcela va avea asigurat acces pietonal.
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei;
- Se va asigura, unde este posibil, accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Circulația pietonală - la trotuare se propun a fi amenajate la intersecții rampe locale pentru ușurarea urcării și coborârii pe trotuar a persoanelor cu dizabilități locomotorii. Pistele de biciclete vor fi pe partea carosabilă, amenajate printr-un proiect de specialitate de către autoritatea locală.

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Stationarea autovehiculelor se realizeaza în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiile de parcare/garare si accesul din drumurile publice vor fi asigurate conform reglementarilor privind circulatia pe drumurile publice si:

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"
Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5.

- Reglementarilor si regulamentelor in vigoare la data intocmirii documentatiilor pentru autorizatie de construire.

- Sunt exceptate de la prevederile regulamentului local privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este posibila parcare in interiorul lotului - respectiv loturile cu front la strada mai mic de **9 metri**, daca se solicita lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru functiuni de locuire sau pentru functiuni de locuire cu functiuni complementare in suprafata de maxim 25% din suprafata construita desfasurata.

- Stationarea autovehiculelor in lungul strazii se va permite conform reglementarilor politiei locale si a celei rutiere.

- Prin certificatul de urbanism in vederea autorizarii construirii se va solicita avizul Politiei rutiere, in situatiile prevazute in acest sens de legislatia privind circulatia pe drumurile publice in vigoare.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRCL3

Regimul maxim de înălțime : max. P+3 nivele , cu nivelul 3 retras.

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 13,65 metri);

Regimul minim de înălțime: min. P+1 nivel.

(H_{minim} la cornisa/streasina = 7,0 metri);

ZRCL2

Regimul maxim de înălțime: max. P+2+M.

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 12.0 metri);

Regimul minim de înălțime: min. P+1 nivel.

(H_{minim} la cornisa/streasina = 7,0 metri);

ZRL2bM

Regimul de înălțime: max. P+2

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 10.0 metri);

Regimul minim de înălțime: min. P+1 nivel.

(H_{minim} la cornisa/streasina = 7,0 metri);

Se admite mansardarea cladirilor si peste etajul 2, conform Articolului 2.*Utilizari admise cu conditionari*, cu inaltimea la cornisa/streasina mentionata.

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

În cazul amplasării clădirii pe aliniament, H_{maxim} la cornisa/streasina a porțiunii fatadei aflate pe aliniament să nu depășească distanța dintre aliniamentul propriu și cel de pe partea opusă a străzii.

La clădirile cu regim de înălțime P+3 niveluri, nivelul 3 va fi retras cu min. 1,5 metri de la planul fatadei dinspre stradă.

Se admite mansardarea clădirilor P, P+1, P+2, conform Articolului 2. *Utilizări admise cu condiționari*; se admite realizarea de demisoluri și subsoluri.

Se admit subsoluri și demisoluri. Nu se introduc în calculul P.O.T. zonele de demisol sau subsol care depășesc conturul clădirii supraterane care se ia în calculul P.O.T., dacă nu se ridică deasupra cotei trotuarului de la stradă mai mult de 1,40m și dacă terasa peste acest subsol/ demisol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole, etc).

Se admit depășiri ale înălțimii cornisei de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Înălțimea acoperisului tip șarpanta nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **4.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinii;

Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- clădirile noi sau modificările/reconfigurările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate valoroase ca arhitectura și finisaje: preluare de raport plin / gol inspirat din cel tradițional, proporția golurilor – cel puțin parțial – preluată din cea tradițională, finisaje exterioare cu tencuieli și placaje cu piatră naturală dispusă tradițional, se vor prelua cote de cornișă sau atic, sau a altor repere orizontale de la clădirile învecinate; se vor evita cortine de sticlă, placaje metalice și din lemn la fatadele dinspre stradă; se interzic forme curbe de dimensiuni mari (raza mai mare de 1,00 metri) în planuri și elevații, vizibile din stradă.
- toate clădirile situate în sit urban vor fi prevăzute total sau parțial cu acoperis tip șarpanta, cu versanți spre fatade; pentru clădirile P+3 niveluri cu nivelul 3 retras se vor prevedea terase necirculabile peste etajul 3, eventual inverzite;
- toate clădirile cu acoperis vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se vor utiliza învelitori tradiționali de olane sau țiglă ceramică, potrivite în situl urban;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu sau zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- orice intervenții în zona protejată și de protecție a monumentului istoric (subzonele ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM) se vor aviza în condițiile legii, respectiv cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția județeană.
- Pe o parcelă care provine din comasarea unor loturi istorice (deci având un front la stradă

rezultat multiplu de 14 m), cladirile noi vor exprima in fatade si in volumetrie limitele de parcelar anterioare, evitand masivitatea.

ARTICOLUL 12. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie, dupa caz;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a unitatilor exterioare de aer conditionat si a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice; se interzice dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile branșamente pentru utilități vor fi realizate ingropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluviala, sau la rigolele stradale, dupa caz.
- La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obtinute de la

detinatorii de utilitati si pentru realizarea carora se vor obtine separat pentru fiecare tip de utilitati autorizatii de construire

- Gospodărie comunală - Depozitarea controlată a deșeurilor: se vor respecta prevederile Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor , respectiv ale reglementarilor in vigoare la data documentatiei respective.

Colectarea deseurilor se va face in interiorul parcelei.

- Conform prevederilor din avizele de utilitati respective pentru PUZ, la faza DTAC prin certificatele de urbanism se vor solicita si avizele DISTRIGAZ SUD RELE si ENEL DISTRIBUTIE.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 15% din total suprafata teren (**ST**);
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor, va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor aplica prevederile RGU si cele locale privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Nota: Conform HCJC nr. 152/22.05.2013, „Investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la regulamentul general de urbanism HGR 525/1996 rep.
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului. „

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi simple, transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80** metri masurat de la cota trotuarului domeniu public existent și un soclu opac de **0,50** metri, partea superioară transparenta fiind realizată din materiale durabile, recomandabil dublata de gard viu; se interzic inoxul, fierul forjat cu arcade, împrejmuiri arcuite din beton.
- Împrejmuirile laterale si posterioare vor fi opace si vor avea intre **2,00** metri si maxim **2,50** metri de la terenul amenajat al curtii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp_{Ac} / mp_{teren} * 100$)

- subzona ZRCL3:
POT maxim = 42 % (54%*)

- subzona ZRCL2:
POT maxim = 42 % (54%*)

- subzona ZRL2bM:
POT maxim = 42 % (54%*)

Nota: Conform PUG Constanta:

Art. 15.1. Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatii de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

(...%*) REPREZINTA VALOAREA POT MAXIM POSIBIL IN CAZUL EXISTENTEI UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII SAU PENTRU ALTE FUNCTIUNI DECAT LOCUIRE.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp_{Ad} / mp_{teren}$)

- subzona ZRCL3:
CUT-1 maxim = 1,6030 pentru POT maxim = 42 %
CUT-2 maxim = 2,1035 pentru POT maxim = 54%*

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
A.2.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

- subzona ZRCL2:**CUT-1 maxim = 1,20 pentru POT maxim = 42 %****CUT-2 maxim = 1,6200 pentru POT maxim = 54%*****- subzona ZRL2bM:****CUT-1 maxim = 1,10 pentru POT maxim = 42%****CUT-2 maxim = 1,50 pentru POT maxim = 54%***

Creșterea CUT propusă la nivelul întregii zone studiate este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

NOTA:

- Nu se introduc în calculul P.O.T. zonele de demisol sau subsol care depășesc conturul clădirii supraterane care se ia în calculul P.O.T., dacă nu se ridică deasupra cotei trotuarului de la strada mai mult de 1,40m și dacă terasa peste acest subsol/demisol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole, etc).

- Definiere termenii ARIE sau SUPRAFATA CONSTRUITA, ARIE sau SUPRAFATA DESFASURATA, P.O.T., C.U.T.: În prezentul regulament local de urbanism, termenii arie sau suprafața construită (Ac), arie sau suprafața desfasurată (Ad) și indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., sunt cei definiți în legislația și reglementările în vigoare la data emiterii autorizației de construire.

Nota : În Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 cu modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2, se definesc: „Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele 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;

- procent de ocupare a terenului (POT) - 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. »

Coordonator P.U.Z.:

arh. Alinta Gabriela Isacov