

CĂTRE
ARHITECT ȘEF
Referat

În vederea redactării certificatelor de urbanism pentru desființare și construire înregistrate cu numerele 62778/13.04.2018 și 62789/13.04.2018, pe care le anexez, cât și ale eventualelor certificate ulterioare, pe lotul în suprafață de 178,38mp, situat la adresa Strada Avram Iancu nr.19, vă rog să faceți demersurile pentru îndreptare de eroare materială a HCL nr.252/2017 și să îmi comunicați HCL pentru aprobarea îndreptării materiale, în vederea clarificării următoarelor neconcordanțe privind regimul de înălțime și funcțiunile admise:

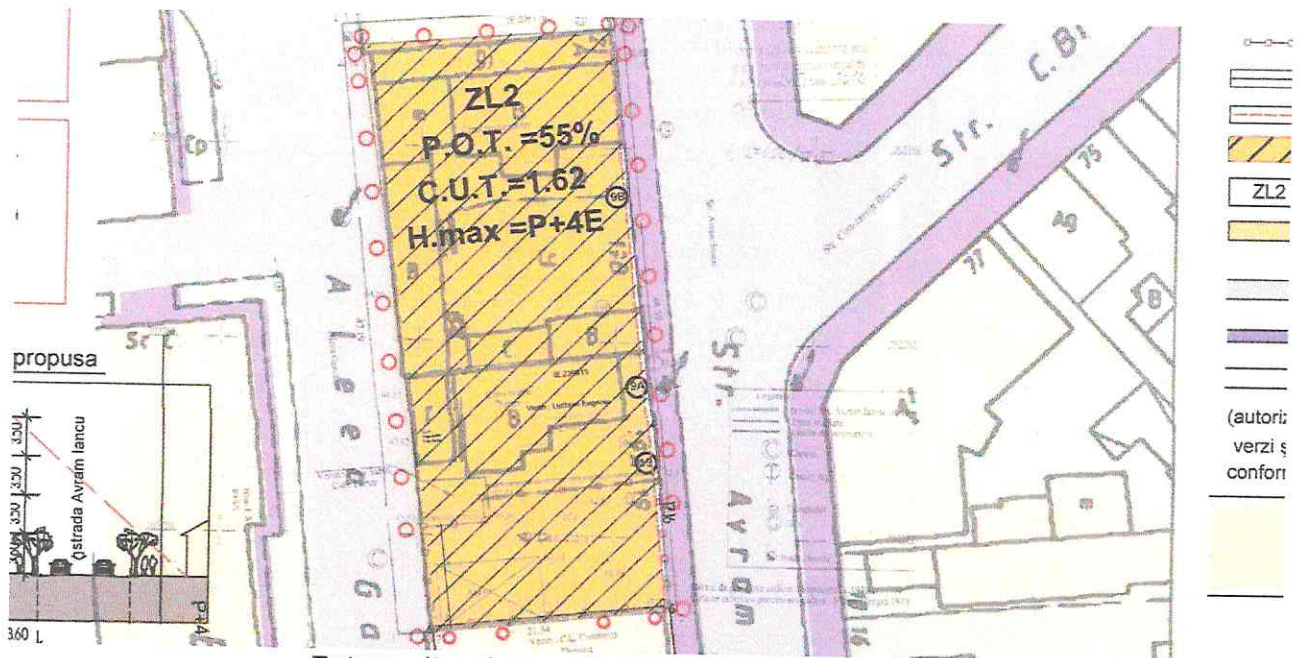
1. În regulament și pe planșa de reglementări scrie peste zona studiată regimul de înălțime aprobat P+4E

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

ZL2 H_{\max} admisibil este P+4E (18metri de la cota trotuarului amenajat pana la cornisa/atic).

Se admite depasirea inaltimei maxime de 18 metri numai pentru executia unui etaj tehnic cu urmatoarele conditionari : inaltime maxima 3 metri; retragere minima de la aliniament 3 metri; suprafata construita maxim 30% din suprafata construita a nivelului peste care se executa.

Extras din regulament



Extras din planșa de reglementări urbanistice

2. Pe planșa de reglementări urbanistice în colțul de jos scrie pentru lotul în suprafață de 178,38mp, alt regim de înălțime (P+2-3E cu parcare la demisol) și sunt precizate numai 2 dintre funcțiunile admise conform regulament (bloc locuințe și sediu firmă)

Pe terenul in suprafata de 178.38 mp, se va construi unui noi imobil
„ Bloc de locuinte sisediu de firma cu P+2-3 etaje.

Demisol parcare auto; parter sediu firma -2 locuri parcare

Etaj 1,2,3, - 3 apartamente , sub 100 mp- 3 locuri parcare

Total necesar 5 locuri parcare asigurate la demisolul constructiei propuse

P.O.T = 55% (functiuni complementare locuirii)

C.U.T. = 1,62 (functiuni complementare locuirii)

Extras din planșa de reglementări urbanistice

REDACTAT 
arh. Diana Lepădatu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

69

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Avram Iancu, al. Garofiței și terenuri proprietate privată, inițiator **Mardare Cezar**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07. 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 91580/18.07.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Avizul arhitectului șef nr. 91359/18.07.2017 și referatul Direcției urbanism nr. 91578/18.07.2017.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea domnului **Mardare Cezar** înregistrată sub nr. 91359/18.07.2017, precum și Avizul de oportunitate nr. 67797/15.05.2015 al Direcției Urbanism;

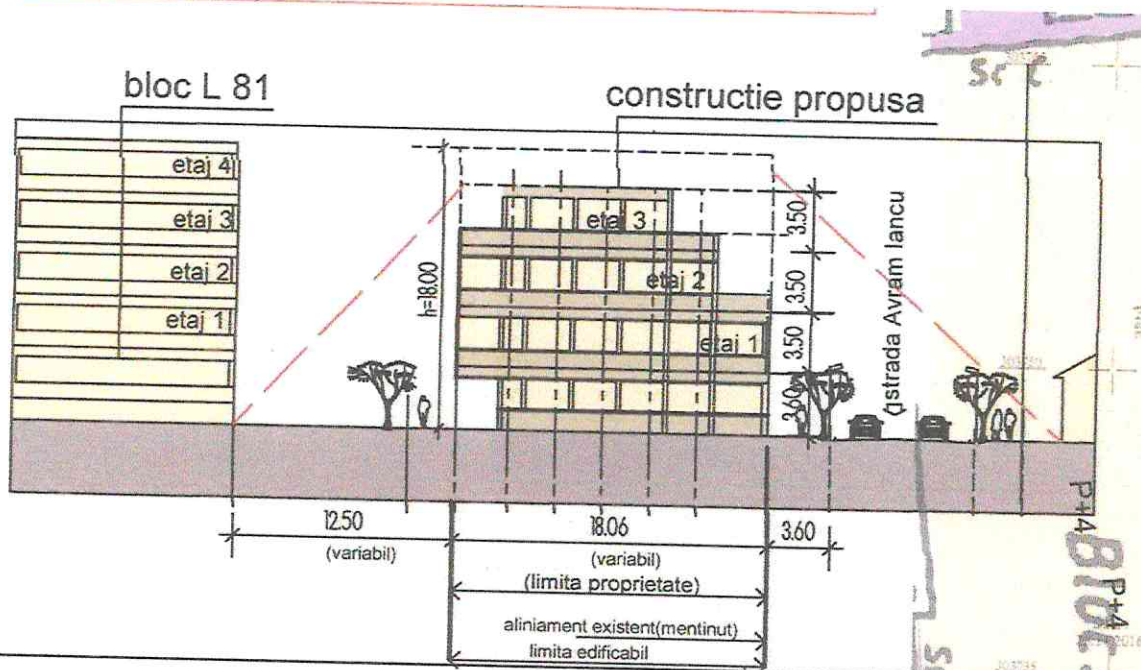
În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5), lit. c) și art. 115 alin (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Avram Iancu, al. Garofiței și terenuri proprietate privată, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 890 mp include terenuri proprietate privată. Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Avram Iancu nr. 19, în suprafață de 178,38 mp (potrivit actelor de proprietate) și 181 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 222797, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate **Mardare Cezar** conform contractului de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 5436/13.11.1996 la Biroul notarului public Carmen Iordan.

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



**SECTIUNE PRIN TEREN-ZONA STUDIATA
VARIANTA MOBILARE URBANISTICA**

| |
|--|
| Înălțimea construcțiilor maxim P+4 ETAJE(18 m) |
| Se considere loturi construibile terenurile care au: front la stradă de minimum 8 m și suprafața minimă a parcelei de 150 mp |
| Aspectul exterior al construcțiilor 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, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. |

Inventar de coordonate : Stereo 70

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
| | Est [m] | Nord [m] | |
| Z1 | 791044.289 | 303744.621 | 10.502 |
| Z2 | 791043.249 | 303755.071 | 9.484 |
| Z3 | 791042.182 | 303764.495 | 15.215 |
| Z4 | 791040.554 | 303779.623 | 9.572 |
| Z5 | 791039.530 | 303789.140 | 19.209 |
| Z6 | 791020.380 | 303787.640 | 25.918 |
| Z7 | 791024.039 | 303761.982 | 7.935 |
| Z8 | 791024.900 | 303754.094 | 2.996 |
| Z9 | 791025.324 | 303751.128 | 8.493 |
| Z10 | 791026.330 | 303742.695 | 18.062 |

S(Zona studiata)=835mp

Inventar de coordonate : Stereo 70
Mun. Constanta, Str. Avram Iancu, Nr. 19

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
| | Est [m] | Nord [m] | |
| 1 | 791025.324 | 303751.128 | 5.142 |
| 2 | 791030.451 | 303751.523 | 2.313 |
| 3 | 791030.220 | 303753.824 | 13.089 |
| 4 | 791043.249 | 303755.071 | 10.502 |
| 5 | 791044.289 | 303744.621 | 18.147 |
| 6 | 791026.245 | 303742.686 | 8.492 |

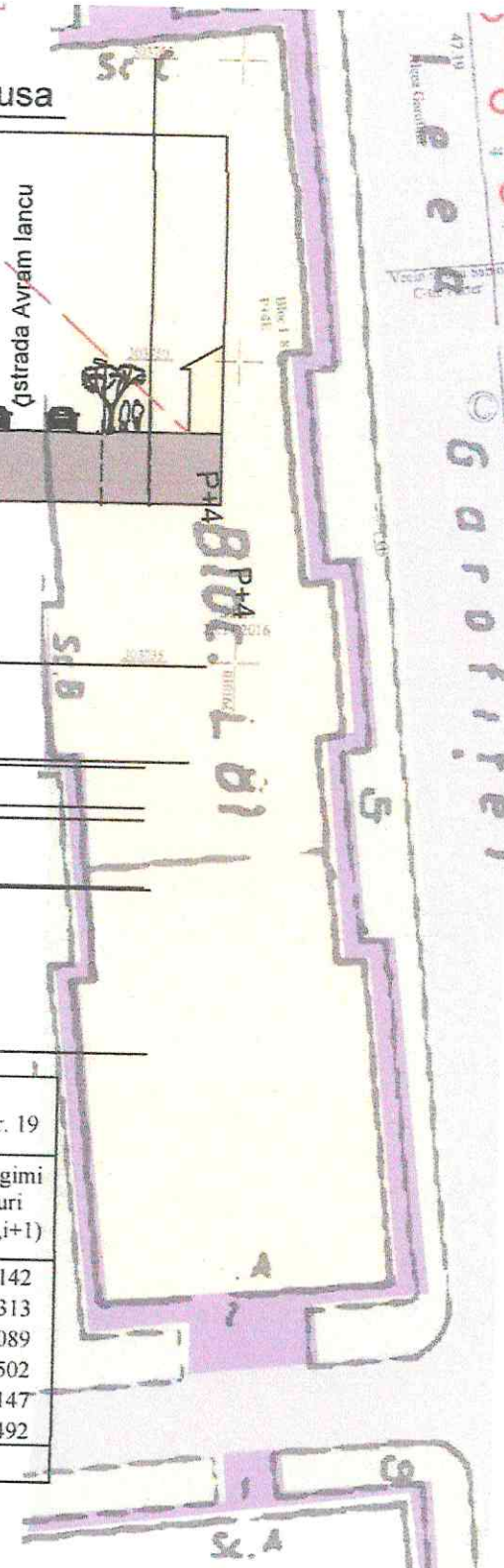
S=18100mp

Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare

Pe terenul în suprafața de 178.38 mp, se va construi unui noi imobil
 Bloc de locuințe sisediu de firma cu P+2-3 etaje.
 Demisol parcare auto; parter sediu firma -2 locuri parcare
 Etaj 1,2,3, - 3 apartamente , sub 100 mp- 3 locuri parcare
 Total necesar 5 locuri parcare asigurate la demisolul construcției propuse
 P.O.T = 55% (funcțiuni complementare locuirii)
 C.U.T. = 1,62 (funcțiuni complementare locuirii)

Accese carosabile
 Autorizarea executării construcției publice, direct sau prin servit
 Caracteristicile acceselor la distanța de incendii.

Accese pietonale
 Autorizarea executării construcției pietonale, potrivit impo
 Accesele pietonale vor fi confo
 folosesc mijloace specifice de



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITATA STR. A. IANCU, TERENURI PUBLICA SI PRIVATA, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 67797/15.05.2015

BENEFICIAR :PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

INVESTITORI: MARDARE CEZAR

PROIECTANT GENERAL: SC ED COM 96 SRL

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

Capitolul 2 - Baza legală a elaborării

Capitolul 3 - Domeniul de aplicare

PARTEA II - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Lista unităților și subunităților funcționale

PARTEA III - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

○ 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 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor:

Articolul 7- Regim de construire admis

Articolul 8 - Circulații și accese:

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

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)



PARTEA I
DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea centrala a intravilanului municipiului Constanța, zona delimitata la Nord de imobil str. A.Iancu, nr. 21(bazin de inot), la Sud imobil str. A.Iancu, nr. 17(Depozit), la Est strada Avram Iancu si la Vest aleea Garofitei

1.2.Regulamentul local de urbanism aferent documentației «PLAN URBANISTIC ZONAL – zona delimitata la Nord de imobil str. A.Iancu, nr. 21(bazin de inot), la Sud imobil str. A.Iancu, nr. 17(Depozit), la Est strada Avram Iancu si la Vest aleea Garofitei , 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, identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate de Consiliul Local al Municipiului Constanța și a autorizațiilor de construire, conform legii.

SEȘIUNEA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 41359/18.07.17

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII ARHITECT ȘEF

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut 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. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- OUG nr. 195/2005, actualizată, privind protecția 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 si realizarea strazilor in localitatile 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 auturisme în localitati urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanțași Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe



24.07.2017



CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, 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.

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 și 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.

3.2. 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 și în zonele în care se prevede 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

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

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale.

DEPUTATUL DIRECTOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHEMBARE

Anexă la avizul nr. 9139/18.07.17

ARHITECT SEF

[Signature]
14.07.2017

Alexandru Mihail
COSTANDACHE
arhitect
D

PARTEA II ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Definirea 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.

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, în suprafață de 835 mp, pe baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarea zonă de reglementare:

- ZL2 - zona locuințelor individuale si semicolective (maxim 8 unitati locative pe cladire) cu regim mediu de înălțime, maxim P+4E

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA DE URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 9135/18.07.17
ARHITECT ȘEF

PARTEA III PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona este situată în zona centrală a municipiului Constanța, în apropierea intersecției b_dului 1 Decembrie cu b_dul I.C. Bratianu, zona Policlinica2, Kaufland.

De-a lungul timpului a evoluat într-o zonă de locuit, caracterizată de calitatea fondului construit și localizarea în cadrul orașului.

Compartimentul corp control din cadrul Primăriei Municipiului Constanța va verifica cel puțin o dată pe an respectarea Autorizației de Construire pe perioada exploatării construcției.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici (cu maximum 8 unitati locative pe cladire) în proprietate privată, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurii în plus sunt admise și echipamente publice la nivel de cartier rezidențial – spații comerciale, servicii, sedii de firme, alimentație publică.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale (excusiv pentru comerț zilnic), birouri pentru exercitarea de funcțiuni liberale.



24.07.2017



INVESTITOR: MARDARE CEZAR

AMPLASAMENT: str. AVRAM IANCU, nr. 19

Data elaborării: IULIE 2017

Articolul 3 - Utilizări interzise

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate ori care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alta funcționare care nu a fost menționată la articolul 1 și 2.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 metri
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

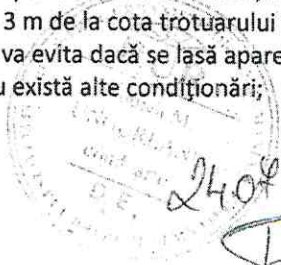
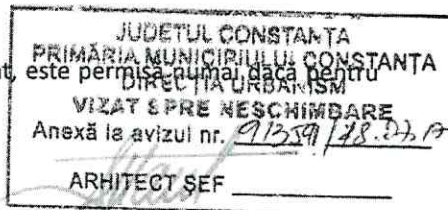
Pentru parcelările existente, executate înainte de anul 1996, cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare (schimbare de funcțiune), reconfigurare (modificarea în plan a construcției cu pastrarea suprafeței construite), reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul actual al terenurilor se menține, prezenta documentație nu vizează modificarea amprizei străzilor cuprinse în zona studiată.
- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 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;



Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei, vor respecta limitele stabilite în planșa „REGLEMENTARI URBANISTICE” (U2) -limita edificabilii. - respectiv limita de proprietate.

Articolul 7- Regim de construire admis

- Insiruit.

Articolul 8 - Circulații și accese:

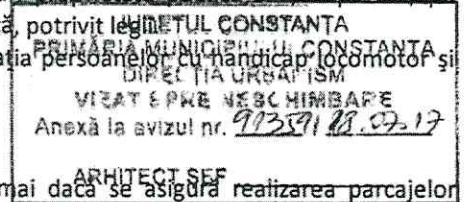
-Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor destinate a incendiilor.

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 și HCL nr.113/2017 (parcaje)

-Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.



Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Parcaje. - Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii conform HCL nr.113/2017(parcaje)

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

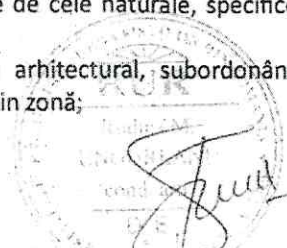
ZL2 H_{maxim} admisibil este P+4E (18metri de la cota trotuarului amenajat pana la cornisa/atic).

Se admite depășirea înalțimii maxime de 18 metri numai pentru execuția unui etaj tehnic cu următoarele condiționari : înalțime maxima 3 metri; retragere minima de la aliniament 3 metri; suprafața construită maxim 30% din suprafața construită a nivelului peste care se execută.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

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”, 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, caramidă sau lemn fals etc.); decoratiile de tip imitații butaforie.
- 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 urbană a spațiilor publice din zonă;



INVESTITOR: MARDARE CEZAR

AMPLASAMENT: str. AVRAM IANCU, nr. 19

Data elaborării: IULIE 2017

- 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 HCLM nr. 260/11.11.2010.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară:

- 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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- 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 inelitori 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.

- 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.

- 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.

Realizarea de rețele edilitare.

- 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.

-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.

-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.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA COMUNICĂRII CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 913/9118.22.17
ARHITECT ȘI F.

24.07.2017
[Signature]

[Circular Stamp]

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.

Articolul 13 - Spații libere și spații 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, HCJ 153/2013, 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 și a HCL-urilor în vigoare la data autorizării, din care 20% amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil.
- 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.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- împrejmuiri la strada -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.;
- împrejmuiri la limita cu vecinii - pot fi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri.

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 dominant 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).

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ZL2 POT_{maxim} = 55 %

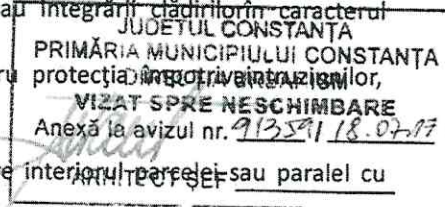
În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, cut și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 16- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZL2 CUT_{maxim} = 1.62

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

Indicatorii urbanistici stabiliți la nivelul UTR-urilor se aplica până la nivel de parcela.



Handwritten signature and date: 24.07.2017