

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE - STR. MIRON COSTIN, BD. MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 26920/23.02.2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE:

**STR. MIRON COSTIN, BD. MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU
SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA, AVIZ
DE OPORTUNITATE NR. 26920/23.02.2015**

BENEFICIAR : GEORGESCU MARIUS

INVESTITOR: GEORGESCU MARIUS

NOIEMBRIE 2016

CURPINS

I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1 Aria de aplicare a regulamentului
- 1.2 Alte prescriptii complementare care pot actiona simultan cu regulamentul
- 1.3 Divizarea in unitati teritoriale de referinta (UTR) si alte subunitati (dupa caz)
- 1.4 Alte conditionari (avize suplimentare)
- 1.5 Definire POT si CUT

II. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA

2.1 Unitatea de referinta si caracterul acesteia

2.2 Natura ocuparii si utilizarii terenului

- Ocuparea si utilizarea terenului (constructii existente protejate, constructii existente neprotejate, spatii neconstruite protejate)
- Tipuri admise de ocupare si utilizare
- Tipuri interzise de ocupare si utilizare

2.3. Conditii de ocupare a terenului

- Caracteristici ale parcelelor (forma, marime, dimensiuni, declivitati)
- Implantarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelelor
- Implantarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela
- POT
- Inaltimea constructiilor
- Aspectul exterior al cladirilor
- Accese si circulatii
- Stationari si pavaje
- Echipare tehnico-edilitara
- Spatii libere si spatii plantate
- Spatii amenajate cu rolul de a proteja a securiza, a izola sau racorda zona sau subzona PUZ-ului fata de vecinatati agresive

2.4 Posibilitati maxime de utilizare a terenului

- CUT admis

I. DISPOZITII GENERALE

1.1 Aria de aplicare a regulamentului

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 (S= 2549 mp), situată în partea centrală a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de str. Miron Costin, Bd. Mamaia, str. Mihai Viteazu și str. Tudor Vladimirescu.

Regulamentul local de urbanism aferent documentației «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. MIRON COSTIN, BD. MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 26920/23.02.2015», 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 în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

Prezenta documentație de urbanism nu își propune schimbarea regimului juridic al terenurilor.

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 și norme de aplicare cf. Ord. MD RaP 233/ 2016
- 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, actualizată
 - 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 și realizarea strazilor în localitățile urbane
 - ORDIN MTCT 562/ 2003 – Reglementare tehnică "Metodologie de elaborare și conținut cadru al documentațiilor de urbanism în zone protejate"
 - ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE - STR. MIRON COSTIN, BD. MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 26920/23.02.2015

- 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. 327/ 18.12.2015

- 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 minicipiului Constanța.

- HCJ 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

1.2 Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

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 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.

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, împreună cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură pentru toate investițiile de tip PUD, DTAC, DTAD.

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.

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.

1.3 Divizarea in unitati teritoriale de referinta (UTR) si alte subunitati (dupa caz)

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 2549 mp, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

1.4 Definire POT si CUT

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, 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.

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

POT maxim = **54%**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE - STR. MIRON COSTIN, BD. MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 26920/23.02.2015

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - 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.

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

CUT maxim = **1.62**

II. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA

2.1 Unitatea de referinta si caracterul acesteia

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

2.2 Natura ocuparii si utilizarii terenului

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Amplasamentul cu Nr. cadastral= 208886 și S= 420,00 mp, situat pe Str. Miron Costin, nr.69, Mun. Constanta:

P.O.T. max. propus= 54%

C.U.T. max. propus= 1.62

R.H. propus= S/D+P+M+3E (20m)

- Funcțiuni: Zona mixta: Locuinte individuale, locuinte colective mici si medii,comert, servicii, birouri, cabinete medicale, servicii bancare, alimentatie publica

- Ocuparea si utilizarea terenului (constructii existente protejate, constructii existente neprotejate, spatii neconstruite protejate)

Zona de studiu din prezenta documentatie nu prezinta constructii existente protejate sau spatii verzi neprotejate, desi face parte din « Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.13 » conform Listei monumentelor istorice 2010 anexa la Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr.2.361/12.07.2010 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice si actualizata a Listei monumentelor istorice disparute.

Zona studiata NU prezinta interdictii temporare/ definitive de construire.

- Tipuri admise de ocupare si utilizare

UTILIZARI ADMISE

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.), la parter.
- locuințe colective medii cu maxim P+M+3;
- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- Comerț, servicii, birouri, cabinete medicale, servicii bancare, alimentatie publica

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE - STR. MIRON COSTIN, BD. MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 26920/23.02.2015

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat fata de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren, in conformitate cu studii de specialitate si legea in vigoare;

UTILIZARI INTERZISE

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

- 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;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- constructii provizorii de orice natura;
- 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;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

2.3. Conditii de ocupare a terenului

- Caracteristici ale parcelelor (forma, marime, dimensiuni, declivitati)

Forma și dimensiunile terenului

În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, **parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

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

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, țigței 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 specifice în vigoare.

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:

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniament;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE - STR. MIRON COSTIN, BD. MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 26920/23.02.2015

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale învecinate ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații; în cazul în care este definită o zonă de protecție pentru instalațiile tehnico-edilitare, acestea se pot devia astfel încât noile construcții să fie amplasate pe aliniament;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat 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 1,5 m de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4 m pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat.

- Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- în cazul în care se optează pentru amplasarea noilor construcții pe limita laterală sau posterioară a parcelei un este necesar acordul notarial în scris al vecinilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru parcelările existente, se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, 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.

- POT

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.

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

POT_{maxim} = 54%

- Inaltimea constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

H_{maxim} admisibil este S/D+P+M+3E (20m)

Se admite realizarea de supante la ultimul etaj al cladirilor noi construite depasind inaltimea maxima admisa de 20m.

- Aspectul exterior al cladirilor

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.

- Accese si circulatii

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.

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, cât și pentru persoanele cu dezabilități fizice.

- Stationari si pavaje

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

- 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.

Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- locuințe individuale – 1 loc de parcare/ locuință unifamilială
- locuințe colective - 1 loc de parcare/ apartament cu suprafata max. 100 mp,
 - 2 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max. 150 mp,
 - 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max. 200 mp
- birouri - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- comerț - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

- Echipare tehnico-edilitara

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE - STR. MIRON COSTIN, BD. MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 26920/23.02.2015

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. 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.

- Spatii libere si spatii 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 și a HCJ 152/22.05.2013.

- Spatii amenajate cu rolul de a proteja a securiza, a izola sau racorda zona sau subzona PUZ-ului fata de vecinatati agresive

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 1,80 - 2,20 m.

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).

2.3 Posibilitati maxime de utilizare a terenului

- CUT admis

- CUT-ul propus este mai mic sau egal decat 4
- CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

ZR1 – ZONA MIXTA: LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII, COMERT, SERVICII

CUT maxim = **1.62**

- 1."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. "
- 2.Initiator PUZ: GEORGESCU MARIUS, initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent situat pe STR. MIRON COSTIN, NR. 69, MUN. CONSTANTA
- 3.CUT-ul propus este mai mic sau egal decat 4.
- 4.CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

ÎNTOCMIT,
VERIFICAT,

URB. ANDREI PASCU

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. MIRON COSTIN, BULEVARDUL MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA



LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita zona de studiu PUZ S= 2549 mp**
- Limita amplasament ce a generat PUZ cu Nr. cadastral= 208886 S= 420,0 mp (cf. masuratori extras de carte funciara)**
- UTR-uri existente conf. P.U.G.**
- UTR-uri propuse**
- Limite de proprietate**
- Contur indicativ al constructiilor**
- Teren proprietate privata**
- ZRL2a Denumire UTR-uri conf. PUG**
- ZR1 Denumire UTR-uri propuse**

Funcțiuni existente

- Circulatii carosabile existente**
- Circulatii pietonale existente**
- Zona locuinte individuale**
- Zona comert servicii**

Funcțiuni propuse

- ZR1 - Zona mixta: locuinte individuale, locuinte colective mici si medii, comert, servicii**
- Regim de aliniere propus**
- Edificabil propus**



Reglementari propuse:

ZR1 - Zona mixta: locuinte individuale, locuinte colective mici si medii, comert, servicii

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.), la parter.
- locuinte colective medii cu maxim P+M+3;
- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.
- Comerț, servicii, birouri, cabinete medicale, servicii bancare, alimentatie publica

P.O.Tmax= 54%
C.U.Tmax= 1.62
Rhmax= S/D+P+M+3E (20m)

REGLEMENTARI PROPUSE LOTULUI CE A GENERAT PUZ SITUAT IN ZR1, IDENTIFICAT PRIN NR. CADASTRAL = 208886 :

- POTmax = 54%
- CUTmax = 1.62
- RHmax = S/D+P+M+3E (20m)

FUNCTIUNI : Zona mixta: locuinte individuale, locuinte colective mici si medii, comert, servicii, birouri, cabinete medicale, servicii bancare, alimentatie publica

- Prezentul regulament nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.
- Initalor PUZ: GEORGESCU MARIUS, pentru adresa STR. MIRON COSTIN, NR. 69 nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent.
- CUT-ul propus este mai mic sau egal decat patru
- CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%

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

EXISTENT				PROPOS			
UTR EXISTENT	CUT EXISTENT	POT EXISTENT	RH EXISTENT	UTR PROPOS	CUT PROPOS	POT PROPOS	RH PROPOS
ZRL2a	1 - 1.35	35% - 45%	P+2 (10m)	ZR1	1 - 1.35	35% - 45%	S/D+P+M+3E (20m)
CRESTERE CUT CU 20% DE LA 1.35 LA 1.62							
CRESTERE POT CU 20% DE LA 45% LA 54%							

Topometrie: ---				Beneficiar: Georgescu Marius			
Proiectant general: S.C. PULSE ARCHITECTURE S.R.L. Nr. 297/01.07.2016 TEL: 0765.388.950				PULSE ARCHITECTURE		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. MIRON COSTIN, BULEVARDUL MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		scara 1:500	
Sef proiect		arh.-urb. Andrei PASCU				Adresa: ZONA DELIMITATA DE STR. MIRON COSTIN, BULEVARDUL MAMAIA, STR. MIHAI VITEAZU SI STR. TUDOR VLADIMIRESCU, MUN. CONSTANTA	
Proiectat		arh.-urb. Andrei PASCU				Faza: P.U.Z.	
Proiectat/Desenat						Titlu plansa: SITUATIE PROPUA	
Proiectat/Desenat						Plansa nr. U03	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietate intelectuală a S.C. PULSE ARCHITECTURE S.R.L., iar reproducerea, radiodifuzarea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.