



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3173 din 25.10.2016

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**

Ca urmare a cererii adresate de **CIRJALIU EUGENIA**, cu domiciliul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, str. **SERGEANT NICOLAE GRINDEANU**, nr. 47, bl. M6, sc. B, ap. 34, înregistrată sub nr. 79619 din 27/05/2016, pentru imobilul - teren-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, str. **DUIIU ZAMFIRESCU (STRADA)**, nr. 3, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653 / 27.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin **HCL nr. 327/18.12.2015**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul în suprafață de 274 mp, identificat cu nr. cadastral 201599, este proprietate Cîrjaliu Eugenia conform extrasului de carte funciară nr. 49800/13.05.2016.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: liber de construcții conform extrasului de carte funciară nr. 49800/13.05.2016.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri.
- Utilizări admise: locuințe în proprietate privată și locuințe sociale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- Utilizări admise cu condiționări: locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia; utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari; se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de PUZ și regulament aferent aprobate
- Utilizări interzise: activități productive; construcții provizorii de orice natură; depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale refozabile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; 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; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la utilizări admise cu condiționări. Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15.

- monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument: NU
- interdicții temporare de construire: DA, conform PUG, până la aprobarea unui plan urbanistic zonal.
- terenul face parte din zona de impozitare A conform HCL nr. 236/2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) existent: 0%; aprobat: 30 %
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent: 0; aprobat 1,5
- Suprafața terenului studiat prin documentația de urbanism se va stabili prin avizul de oportunitate.
- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale). Condiții de echipare edilitara - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- Caracteristici ale parcelelor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu condiționari: clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private; se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente clădirii de locuințe colective, prin delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari; pentru clădiri de locuințe noi se va asigura o suprafață de teren de minim 150 mp /apartament; în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe străzi de categoria III și 6 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente; clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri; în cazul situării în intersecție, noile clădiri vor asigura racordarea între aliniamentele diferite ale strazilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile; pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 m de la alinierea spre stradă și asigura o distanță de 4 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; se admite retragerea ultimului nivel atunci când distanța dintre aliniamente este mai mică decât H_{maxim} admisibil, astfel încât cornisa nivelului retras să nu depășească limita planului care formează un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mic de 5 m; clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15 m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale strazii laterale; la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.); retragerea față de limită posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 10 m; în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15 m fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii; în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 5 m în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.
- Circulația autovehiculelor se face pe str. Duiliu Zamfirescu și aleile carosabile de interes local, iar cea pietonală pe trotuarele aferente. Circulații și accese - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționari: clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private; de regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limită laterală a acesteia; în cazul unor grupări de clădiri, poziționarea accesului și aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde

acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- Accesele se vor realiza din str. Duiliu Zamfirescu și aleile carosabile de interes local, iar parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996, H.C.L.M. 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța, și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93 desenate pe planul de situație. Stationarea autovehiculelor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5; amenajarea de spații de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spații de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- Înălțimea maxima admisibila a cladirilor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele conditionari: H_{\max} admisibil este P+4E, respectiv 15 m. Înălțimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășeste distanta dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai puțin de 4m; în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între strazi având regim diferit de înălțime, dacă diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe întreaga parcela; dacă regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, în intersectii sau în puncte capete de perspectiva numai după aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- Aspectul exterior al cladirilor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele conditionari: se va urmări asigura unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

- Spații libere și spații plantate - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele conditionari pentru ZRL4: terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fatada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese; în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun. Se vor respecta și prevederile HCL nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Imprejmuiri - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele conditionari pentru ZRL4: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 m și un soclu opac de minim 0,30 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

în vederea modificării reglementărilor urbanistice aprobate pentru zona delimitată prin avizul de oportunitate emis în baza prezentului certificat de urbanism

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a elabora documentații de urbanism în absența avizului de oportunitate aferent și a avizelor și acordurilor stabilite prin acesta.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita avizul de oportunitate în baza unei documentații întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI-CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației de urbanism în baza certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism și a avizului de oportunitate aferent, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea intenției de elaborare a documentației de urbanism.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a documentației de urbanism, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului care inițiază documentația de urbanism**, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) **documentația de urbanism realizată pe suport topografic actualizat** (2 exemplare originale, pe suport de hârtie și suport digital);

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

- ◆ alimentare cu apă
- ◆ alimentare cu energie termica
- ◆ canalizare
- ◆ gaze naturale
- ◆ alimentare cu energie electrica
- ◆ telefonizare

Alte avize/acorduri: Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Aviz Comisia de specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului local - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură.

d.2) **avize și acorduri privind:** ◆ sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): --**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Aviz de oportunitate, Studiu de însorire, Studiu geotehnic.**

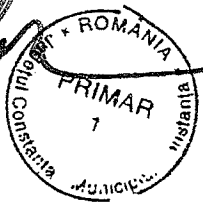
e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa RUR, taxa avizare Comisia de specialitate nr. 2.**

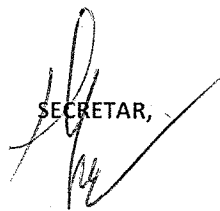
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

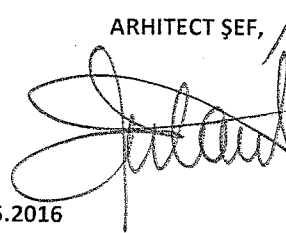
DECEBAL FĂGĂDĂU

SECRETAR,



ARHITECT ȘEF,



Achitat taxa de: **74,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC16 0018677** din **27.05.2016**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit, Stămat Cristina





S. C. ICARD S. R. L.
CONSTANTA
 NR. REG. COM. J13/ 147/ 1997

str. Izvor nr. 64 Bl. DR 32 ,sc. A ,ap. 5
 tel. : 0241-694734, fax : 0241 - 694735
 E-mail : icard@rdslink.ro

OBIECTIV:
**IMOBIL D+P+3E+4P
 LOCUINTE COLECTIVE**

BENEFICIAR:
CIRJALIU EUGENIA

AMPLASAMENT:
**STR. Duiliu Zamfirescu, nr. 3
 CONSTANTA**

FAZA:
**DOCUMENTATIE
 certificat de urbanism**

NR. PROIECT : **2016**

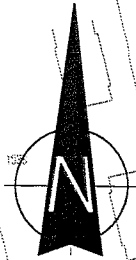
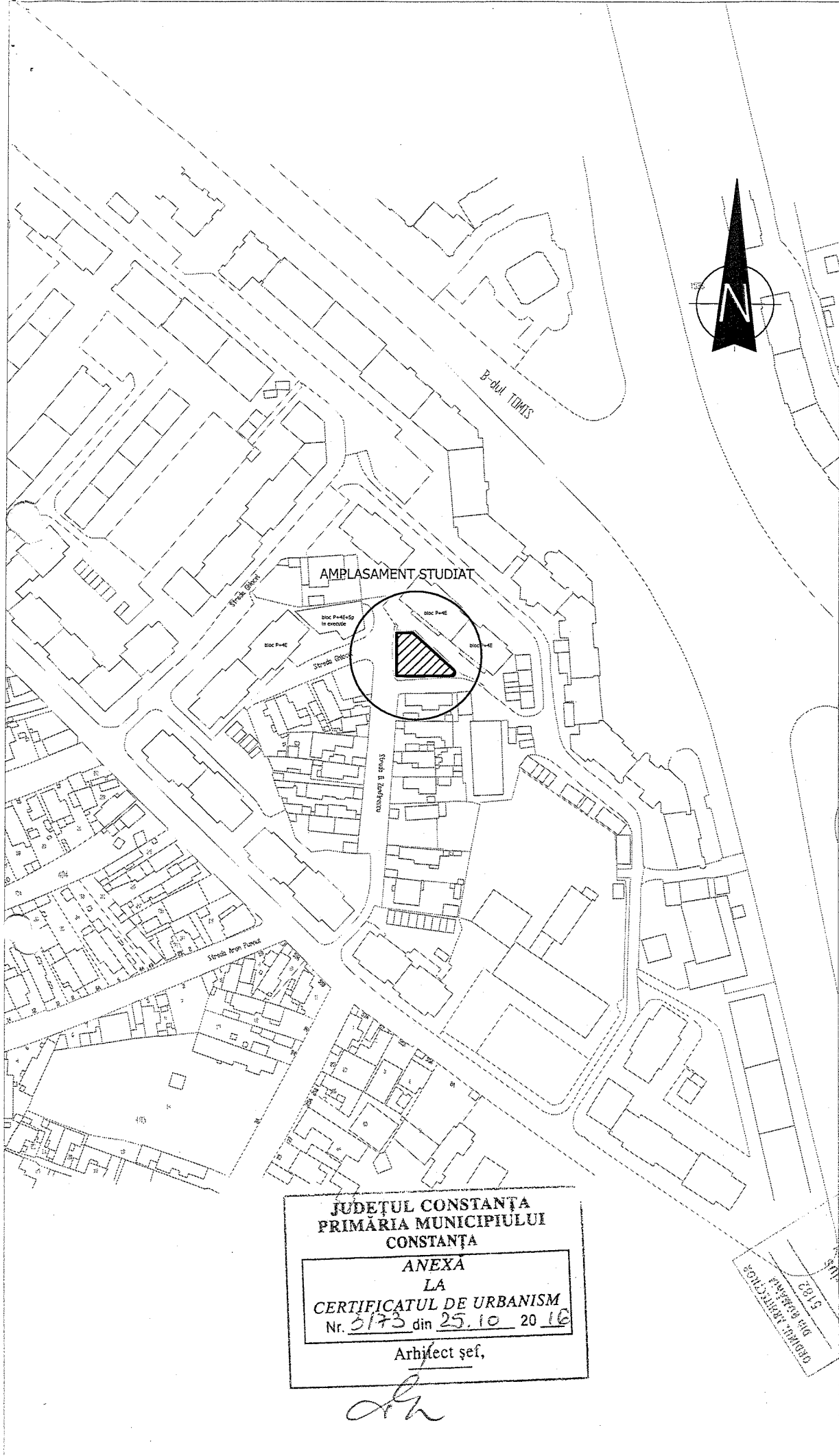
DATA: **2016**

NR. PLANSA : **A 0**

SCARA:
 Titlu plansa :
**PLAN DE INCADRARE
 IN ZONA**

Proiectat
 Desenat
 Șef proiect
arch. M. MOCANU

Verificator / Expert :
 Cerința :
 Semnatura :
 Referat / Expertiza :



**JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 CONSTANȚA**

**ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 5173 din 25.10.2016**

Arhitect șef,

[Handwritten signature]

5173
 PLANSA A0
 PLAN DE INCADRARE
 IN ZONA

MEMORIU TEHNIC
PLAN URBANISTIC ZONAL – faza aviz oportunitate

DENUMIREA OBIECTIVULUI

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru modificarea reglementarilor urbanistice din perimetrul delimitat de aleea Ghiociei la vest, nord si est, si Strada Duiliu Zamfirescu la sud.

Amplasament teren care a generat P.U.Z. :

Adresa: strada Duiliu Zamfirescu, nr. 3, in spatele aliniamentului II de blocuri de la vest de intersectia dintre b-dul Tomis si b-dul Al. Lapusneanu.

Beneficiar: Cîrjaliu Eugenia

Proiectant general : S.C. IMC STUDIO CAD SRL Constanta,
Proiectant de specialitate : SC BLUE ART SRL – urbanism, arh. Georgescu laurentiu

Data elaborarii : august 2017

CAPITOLUL I- INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTATIEI SI INCADRAREA IN LOCALITATE

In cadrul regulamentului de urbanism al PUZ vor fi preluare prevederi cuprinse in documentatiile de urbanism aprobate, in legislatia si autorizatiile de construire elaborate anterior si aprobate conform legii, astfel:

- *Planul urbanistic general al mun. Constanta*
- *Regulamentul local de urbanism al mun. Constanta*
- *PUZ aprobat prin HCLM nr. 121 / 25.02.2009 – bloc P+4E+5R*
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- Legea 50/1991 actualizata
- Legea 350/2011 actualizata
- Ordinul MT 49/1998 –Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Ordinul MLPAT nr.10.N/1993–Norme tehnice privind proiectarea parcajelor in localitatile urbane
- Legea 287//2009 privind codul civil
- HCJC 152/2013-asigurarea suprafetelor de spatii verzi

Obiectul documentatiei este elaborarea solutiei urbanistice in vederea inserarii unei constructii de locuinte multifamiliale de tip bloc de apartamente, precum si modificarea indicatorilor urbanistici in perimetrul studiat.

Terenul are o suprafata de 274 mp si este proprietate Cîrjaliu Eugenia.

Este liber de constructii si este accesibil din strada Duilu Zamfirescu.

Documentatia prezenta isi propune urmatoarele :

- Modificare indicatorilor urbanistici aprobati prin P.U.G. in conformitate cu prevederile legii 350/2011
- Stabilirea regulilor de construire pe terenuri libere
- Reguli de construire pe terenuri déjà ocupate
- Reglementarea circulatiilor pietonale si carosabile
- Asigurarea locurilor de parcare in limita proprietatilor
- Propuneri de protejare si punere in valoare a spatiilor verzi

1.2. INCADRAREA IN P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANTA SI HCLM APROBATE ANTERIOR

ZRL4 - ZONA CU REGLEMENTARI CF. PUG

Conform PUG perimetrul studiat se incadreza in zona ZRL4 – subzona locuintelor colective medii cu P+3 - 4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Indicatori urbanistici aprobati cf. PUG : POT max.= 30% , CUT max. – 1,5

Utilizari admise :

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

Utilizari admise cu conditionari :

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistice si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- 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 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 de 100 mp.;
 - * se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.0 metri;

* se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

Utilizari interzise:

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- * activitati productive;
 - * constructii provizorii de orice natura;
 - * depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
 - * depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - * depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - * 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.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2 din RLU PUG;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

CAPITOLUL II –SITUATIA EXISTENTA

2.1 REGIMUL JURIDIC

Terenul care a generat PUZ este proprietate privata, avand o suprafata de 274 mp din acte si din masuratori cadastrale si apartine d-nei Cîrjaliu Eugenia.

Perimetrul propus a fi studiat prin PUZ are o suprafata de cca 0,95 Ha

2.2. ANALIZA GEOTEHNICA

Conform studiilor geotehnice terenul este amplasat in zona seismica "E" cu $K_s=0.16$ si perioada de colt $T_c=0.7$ sec, adancimea de inghet fiind 0.80 cm, pentru Constanta .Pe amplasament nu se semnaleaza accidente de teren sau alunecari. Pentru faza urmatoare de proiectare se va dezvolta studiul geotehnic cu date de laborator pentru realizarea proiectelor tehnice.

2.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUT EXISTENT

In zona studiata exista constructii de locuinte individuale si colective, cu regim de inaltime intre Parter si P+4E+5R. Caracterul zonei este acela de locuinte colective medii, dar exista si o locuinta parter veche, construita anterior blocurilor din zona.

In anul 2009 a fost aprobata o documentatie de insertie a unui bloc de locuinte P+4E+5R, pe un lot rezultat din operatiuni imobiliare.

Pe terenul ce a generat PUZ nu exista constructii.

2.4 CAI DE COMUNICATII

Amplasamentul este accesibil din strada Duiliu Zamfirescu si este inconjurat de strada Ghiociei, strada de cat. a IV-a pentru circulatie de servire a riveranilor.

Lotul care a generat PUZ este accesibil din strada Duiliu Zamfirescu.

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de toate utilitatile necesare : alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica , retea de alimentare cu energie termica, retea de gaze naturale , telefonie , cablu.

2.6. Descrierea amplasamentului

Pentru studiu PUZ a fost delimitat un perimetru de cca 0,95 Ha, ce cuprinde blocurile de locuinte din vecinatatea amplasamentului.

Acest perimetru este situat in spatele aliniamentului de blocuri de la vest de intersectia dintre b-dul Tomis si b-dul Al. Lapusneanu (zona Dacia), in interiorul tesutului urban al cartierului de blocuri.

Terenul are suprafata de 274 mp, forma triunghiulara si se invecineaza pe latura din nord-est cu aliniament de blocuri P+4E. Directia principala de vizibilitate este in lungul strazii Duiliu Zamfirescu – cap de perspectiva.

CAPITOLUL III – PROPUNERI

3.1 Elemente de tema

Beneficiarul solicita identificarea unei solutii urbanistice, permisa de lege, prin care sa rezulte o utilizare maxima a parcelei si construirea unui bloc de locuinte sau a unei locuinte multifamiliale cu regimul de inaltime maxim permis.

In acest sens, pornind de la indicatorii urbanistici ai perimetrului studiat si de la cei aprobati in documentatia PUG, propunem urmatoarea abordare:

-POT aprobat: 30%; CUT aprobat 1,5 – regim de inaltime P+4E

-Supliment de 10 procente la POT conform HGR 525, datorita caracterului zonei.

-marirea CUT cu 20%, conform L350/1991

3.2. Indicatori urbanistici propusi

POT existent = 0%

CUT existent = 3

POT propus = 40%

CUT propus = 1,8

3.3. Regim de inaltime propus

RMH = P+3E+4R

H maxim = 15 m

Pentru terenurile cu indicatori urbanistici superiori se vor mentine valorile existente.

3.4. Asigurarea locurilor de parcare pentru fiecare teren in parte se va asigura exclusiv in limita proprietatii , fara afectarea domeniului public. Numarul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor in vigoare ce vor fi specificate prin Certificat de urbanism (HGR 525/1996, HCLM nr. 43/2008, Indicativ P132/1993).

Pentru varianta de amenajare estimata, este nevoie de un numar de maxim 9 locuri de parcare, care vor putea fi asigurate in interiorul proprietatii.

3.5. Asigurarea spatiilor plantate cu rol decorativ si de protectiv va fi realizata conform HCLJ nr. 152/2013

CAPITOLUL 4.

Argumente privind necesitatea elaborarii P.U.Z. pentru realizarea investitiei propuse

Terenul proprietate este amplasat intr-un perimetru de constructii realizate in marea majoritate in perioada 1970-1980 fara valoare arhitecturala deosebita. Functiunea dominanta a zonei este de locuire in locuinte colective medii, cu regim de inaltime P+4E.

Conform RLU PUG, amplasarea de constructii noi se stabileste prin PUZ.

Elaborarea Planul urbanistic zonal va reglementa construirea pe parcelele libere si va proteja fondul construit din punct de vedere arhitectural si functional.

5. Modul de integrare a investitiei in zona

Se propune o noua reglementare urbanistica pe zona studiata si redenumirea acesteia ZRL4m . Suprafata studiata este de 0,95 Ha (conform planului topografic)

Investitia de pe terenul care a generat PUZ nu schimba caracterul zonei. Iar amplasarea si stabilirea retragerilor va tine seama de vecinatati.

6. Categoriile de costuri

Zona propusa pentru elaborarea PUZ dispune de circulatii si echipare edilitara care vor fi pastrate. Nu se prevad investitii ce ar trebui suportate de catre autoritatile publice.

Costurile de elaborare a documentatiei P.U.Z. va fi suportat de catre proprietatul terenului ce l-a generat , fara implicarea autoritatilor locale.

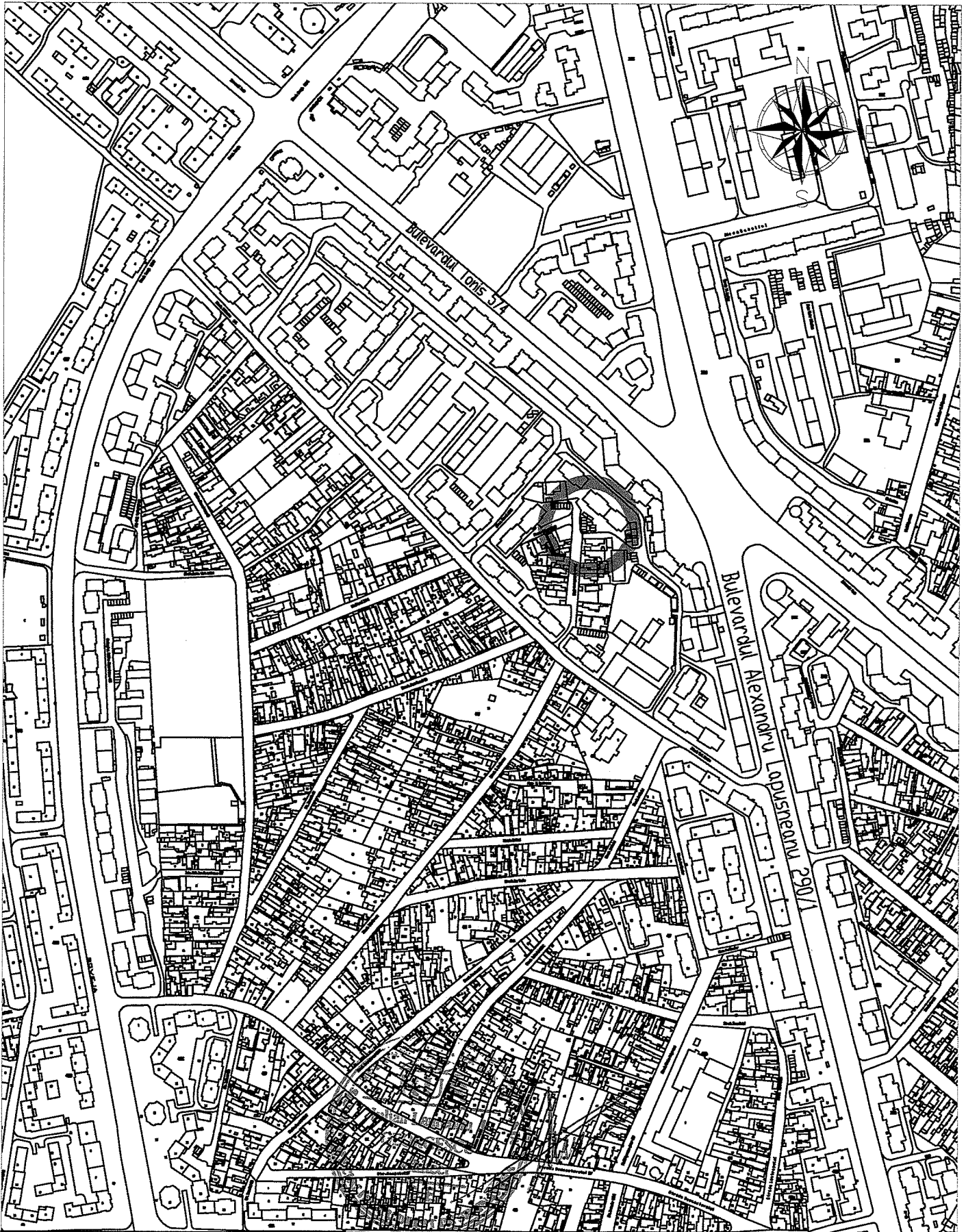
7. Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Creste suprafata locativa in UTR.

Intocmit

Arh. Laurentiu Georgescu





S.C. Blue Art S.R.L.

C.U.I. 16788380

Mangalia, str. Oituz, nr 33,
et.1 ,ap.2
tel: 0747.28.65.00

BENEFICIAR: CIRJALIU EUGENIA

ADRESA: str. Duiiu Zamfirescu, nr. 3,
Constanta, JUD. CONSTANTA

Proiect nr:
17/2017

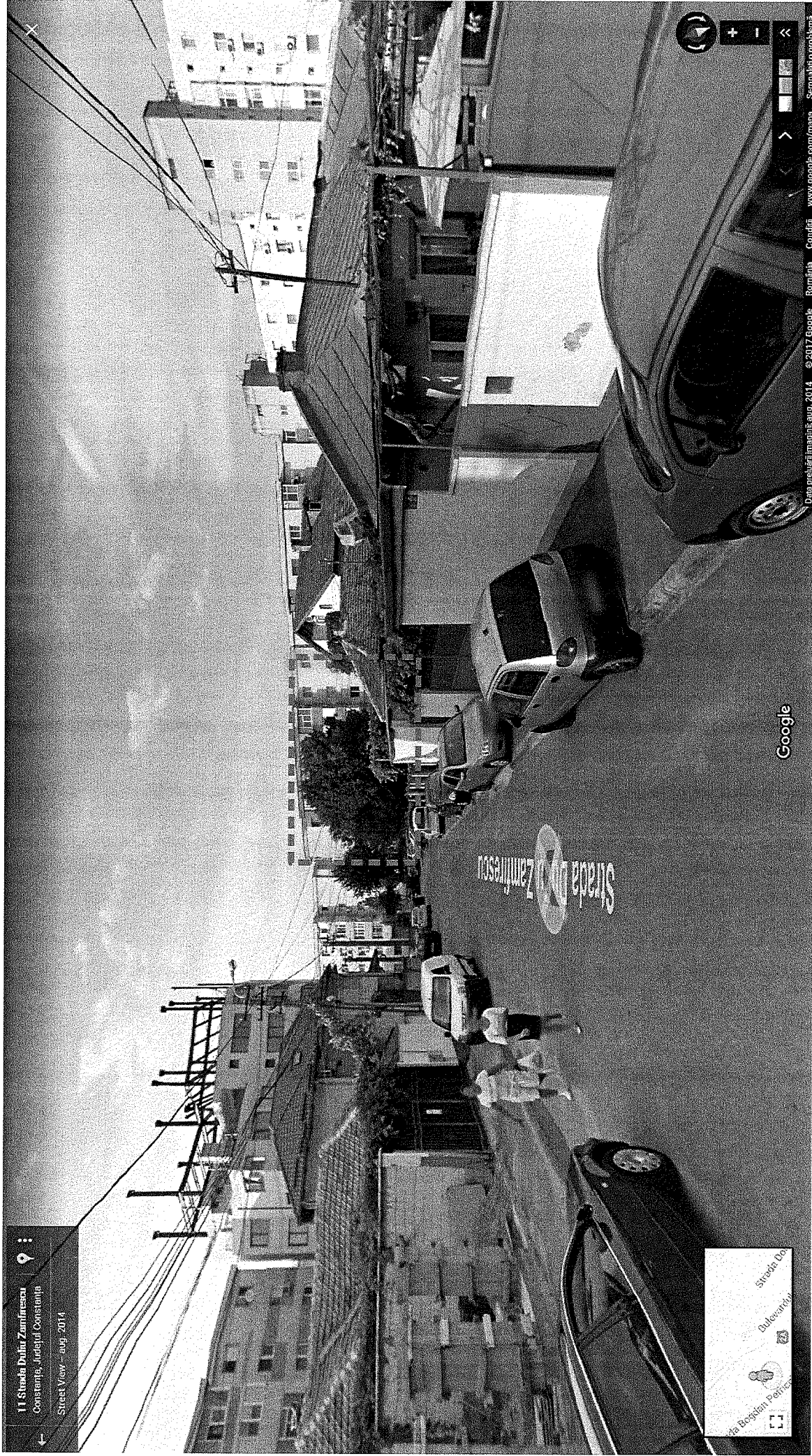
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500
SEF PROIECT	ARH. Laurentiu Georgescu		DATA: 10.08.2017
PROIECTAT	ARH. Laurentiu Georgescu		
DESENAT	ARH. Laurentiu Georgescu		

**TITLUL
PROIECTULUI:** Plan Urbanistic Zonal pentru
modificare indicatori urbanistici

Faza:
aviz

Plan de incadrare in zona








Plansa nr.
S 01



VEDERE DE PE STRADA DUILIU ZAMFIRESCU

ZRL 4

ZRL 4

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA PROPRIETATE INVESTITOR
-  CONSTRUCTII EXISTENTE D+P+4-5 BLOCURI LOCUINTE
-  CONSTRUCTII EXISTENTE P LOCUINTE
-  CIRCULATII CAROSABILE LOCURI PARCARE AMENAJATE IN DOMENIUL PUBLIC
-  CIRCULATII PIETONALE, ACESE
-  SPATII VERZI



BILANT TERITORIAL EXISTENT

	ZONA STUDIATA	TEREN INVESTITOR
S.TEREN	7.000	274,4
A.C.	2.300	0
A.D	10.750	0
P.OT. %	32,8	0
C.U.T.	1,5	0
H. MAXIM	D+P+4-5	-

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

	ZONA STUDIATA	TEREN INVESTITOR
P.OT. %	40%	40%
C.U.T.	1,8	1,8
H. MAXIM	D+P+4-5R	D+P+3E+4R

ZRL4m

ZRL 2a

ZRL 2a

PUZ aprobat prin
HCLM 121 / 25.02.2009
bloc P+4E+5Ep

Strada Ghiocel 231/1


Strada Ghiocel 231/2

Strada D. Zamfirescu 624/1



S.C. Blue Art S.R.L. Mangalia, str. Olteaz, nr 33, et.1, ap.2 C.U.I. 16788380 tel: 0747.28.63.00

BENEFICIAR: CIRJALIU EUGENIA
ADRESA: str. Duiliu Zamfirescu, nr. 3, Constanta, JUD. CONSTANTA

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. Laurentiu Georgescu		1:500
PROIECTAT	ARH. Laurentiu Georgescu		DATA: 10.08.2017
DESEINAT	ARH. Laurentiu Georgescu		

TITLUL PROIECTULUI: Plan Urbanistic Zonal pentru modificare indicatori urbanistici

Plan delimitare perimetru PUZ

Proiect nr: 17/2017
Faza: aviz
Planșa nr: S 02

ZDL 4



PCT	X	Y
1	790248.571	306253.215
2	790331.279	306183.752
3	790336.157	306147.915
4	790260.330	306161.960
5	790257.246	306175.069
6	790195.158	306138.669
7	790174.869	306168.039

S.C. Blue Art S.R.L. C.U.I. 16788380 <small>Mangalia, str. Oltuz, nr 33, et 1, ap.2 tel: 0747.28.65.00</small>			BENEFICIAR: CIRJALIU EUGENIA ADRESA: str. Dullu Zamfirescu, nr. 3, Constanta, JUD. CONSTANTA	Proiect nr: 17/2017 Faza: aviz Plansa nr: S 03
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESEINAT	NUME ARH. Laurentiu Georgescu ARH. Laurentiu Georgescu ARH. Laurentiu Georgescu	SEMNTURA 	SCARA 1:500 DATA: 10.08.2017	TITLUL PROIECTULUI: Plan Urbanistic Zonal pentru modificare indicatori urbanistici Plan topografic perimetru PUZ

