

Plan de situație pentru "Elaborare Plan Urbanistic Zonal"

Scara 1:500

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
27132	Loc.Constanta, Zona delimitat de Str.Panait Mosoiu Str.Dobrogeanu Gherea, Str.I.Gh.Duca si Str. Ion Lahovari
Unitatea administrativ teritoriala	
Constanta	

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Plan de referinta Marea Neagra 1975

Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(i,+1)	
	X [m]	Y [m]	
502	304866.906	791149.872	415.632
501	304586.788	790844.654	74.785
500	304656.204	790822.462	383.841
503	304819.308	791103.813	68.276

S(1)=27132.27mp P=942.533m



- Legenda:
- punct de cota
 - stalp beton
 - curcun canalizare sau apa
 - aciziere gaz
 - pom
 - Hidrant
 - punct scabie
 - Zona studiata PLZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- - - - - LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- ▨ PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- - - - - LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE EXISTENTE
- ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE
- ▲ ADMINISTRAȚIE ȘI SERVICII PUBLICE
- ⊕ SĂNĂTATE
- ◆ ÎNVĂȚĂMÂNT
- ⊕ CULTE
- ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR P+3-10
- ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR P, P+1, P+2
- MONUMENT ISTORIC - SIT URBAN - Bd Mamaia (front NV - Duca I Gh. - Răscala 1907), str. Duca I Ghe. Mihăileanu Șt. Remus, Romulus, Mihai Viteaz, Lahovari I, G-ral Manu, Bolintineanu D., Sabinelor, Vladimirescu T., Tepeș Vodă, Călugăreni, Căărăși, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr. Murea Gh., Topraisar, Iorga N., G-ral Gligorescu E., Fiamândă, Vulcan Petru
- ▨ CALCANE VIZIBILE DIN SPAȚIUL PUBLIC
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ

ZRL 2a
 - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; - funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din aria construită desfășurată - regim de înălțime P+2, maxim 10 metri; se admit depășiri de 1 - 2 metri numai pentru alinierea la cornișă cu construcțiile învecinate;
 - P.O.T. maxim 35%;
 se admit creșteri de 10% dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a altor două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă; C.U.T. maxim 1,0;
 se admit creșteri de 10% dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a altor două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

H.C.L.M. 569/2005
 - locuință
 - Rh = P+1E
 - P.O.T. max = 60,57%
 - C.U.T. max = 1,21

H.C.L.M. 554/2007
 - birouri și apartamente
 - Rh = S+D+4E+etaj tehnic
 - P.O.T. max = 66,51%
 - C.U.T. max = 4,65

H.C.L.M. 464/2008
 - locuință
 - Rh = P+1E
 - P.O.T. max = 25%
 - C.U.T. max = 0,46



BILANȚ TERITORIAL

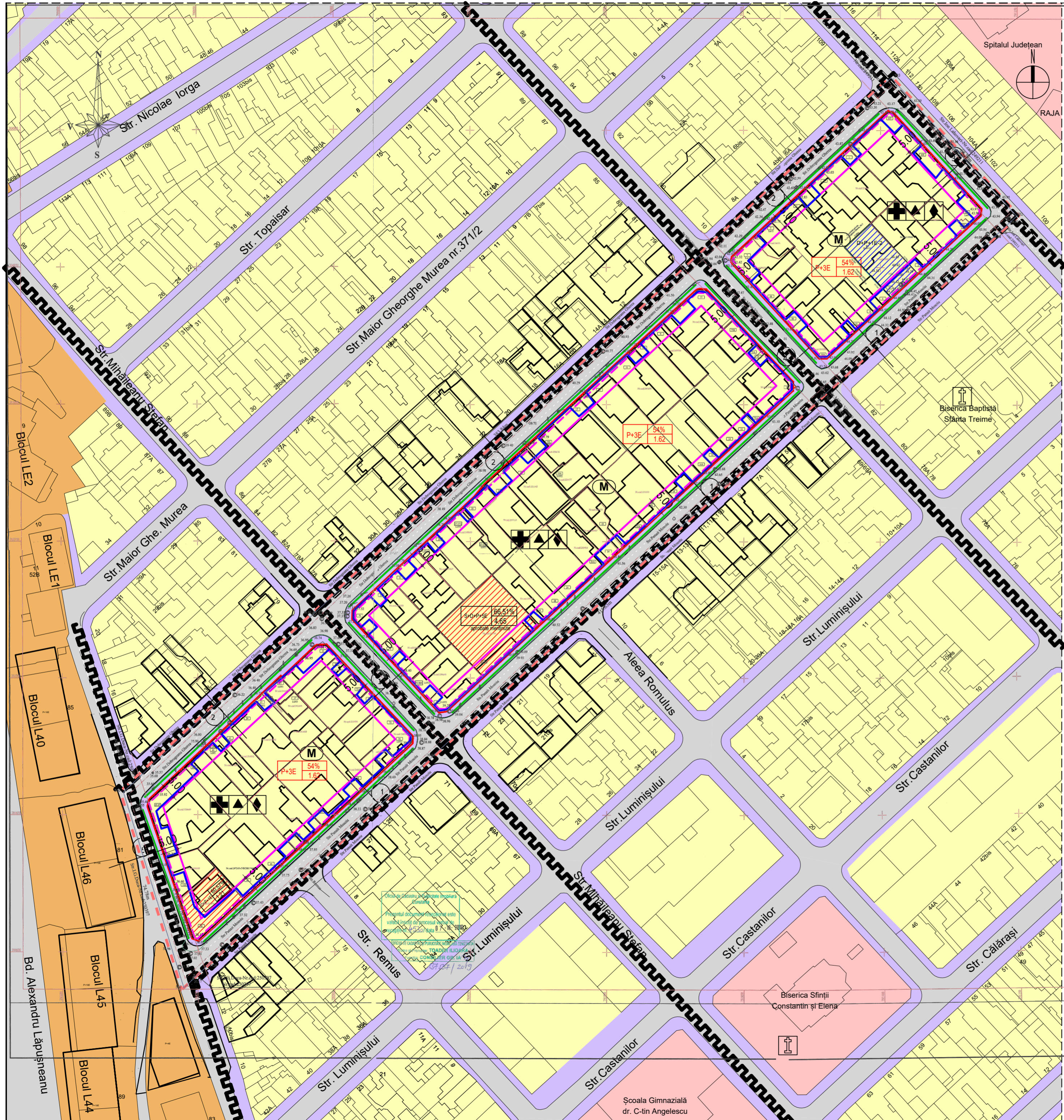
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ DE LOCUINȚE P, P+1, P+2	17043	62,82
2.	ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI BIROURI	700	2,58
3.	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ	2901	10,69
3.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	6488	23,91
TOTAL		27132	100

nr. înregistrare J13/096/2002 tel. 0940 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 nr. 134/900332 Constanta

all arhitectura

FAZA	SEF PROIECT	arh. NARCIS GELAL
P.U.Z. preliminar	PROIECTAT	arh. IGNIȘ DUVĂGI
BENEFICIAR	HAGI CHIRA CRISTINA	
PROIECT	P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN	
AMPLASAMENT	CONSTANȚA, STR. PANAIT MOȘOIU 4	
TITLUL PLANȘII	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI PRIORITĂȚI	
DATA	20-VII 2019	
NR. PR.	08/2019	
SCARA	1/1000	
NR. PL.	P2	

Dreptul de autoritate este protejată de lege. ALL ARHITECTURA S.R.L. este responsabilă pentru conținutul și corectitudinea planșii. Acest document este proprietatea clientului și nu trebuie să fie reprodus sau distribuit fără acordul proprietarului. The document is the property of ALL ARHITECTURA S.R.L. Any reproduction, distribution, publication or use without the owner's consent is prohibited.



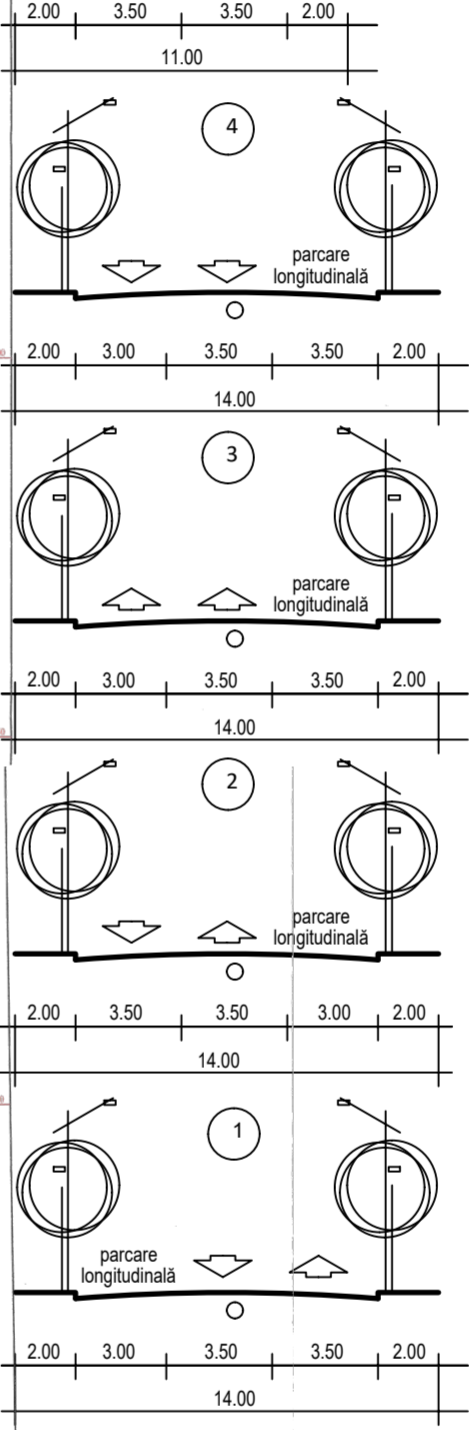
Plan de situație pentru "Elaborare Plan Urbanistic Zonal"

Scara 1:500

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
27132	Loc.Constanta, Zona delimitat de Str.Panait Mosoiu Str.Dobrogeanu Gherea, Str.I.Gh.Duca si Str. Ion Lahovari

Unitatea administrativ teritoriala	Constanta
------------------------------------	-----------

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975



Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i,+1)	
	X [m]	Y [m]	
502	304868.908	791149.872	415.632
501	304586.788	790844.654	74.785
500	304658.204	790822.462	383.841
503	304919.308	791103.813	68.276

S(1)=27132.27mp P=942.533m

Legenda:
 - punct de cota
 - stalp beton
 - canalizare sau apa

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
	TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE ALINIAMENT MENTINUT
	LIMITA EDIFICABILULUI PENTRU Rh MAXIM P+1E (7,0m) pe aliniament
	LIMITA EDIFICABILULUI PENTRU Rh MAXIM (S/D)+P+3E (16,0m) la 5,0 metri de aliniament
	VARIANTA DE ORGANIZARE A FRONTALULUI STRADAL DISCONTINUU IN PRIMII 5,0 METRI DE LA ALINIAMENT
	ADMINISTRATIE SI SERVICII PUBLICE (marcajul e valabil pentru toata zona de reglementare)
	SANATATE (marcajul e valabil pentru toata zona de reglementare)
	INVATAMANT (marcajul e valabil pentru toata zona de reglementare)
	CULTE
	ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE DE LOCUIRE SI COMPLEMENTARE LOCUIRII
	CIRCULATIE PIETONALA
	CIRCULATIE CAROSABILA
	PLANTATIE DE ALINIAMENT
	ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA
	PROFILI TRANSVERSALE CARACTERISTICE
	INDICATORI URBANISTICI
	PARCELE PENTRU CARE SE MENTIN INDICATORII URBANISTICI APROBATI MAI MARI DECAT IN ZONA DE REGLEMENTARE

SUPRAFAȚA DE SPAȚII VERZI PE PROPRIETATE PRIVATĂ

	existent (mp)	propus (mp) (10%)
Cvartalul NE	176	403
Cvartalul central	475	883
Cvartalul SV	327	491
Total	978	1777

Amenajarea de spații verzi se face pe parcelele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și nu are consecințe negative asupra terenurilor din vecinătate.

BILANȚUL SUPRAFEȚELOR ZONELOR REGLEMENTATE CA SPAȚII VERZI

EXISTENT	0 mp
PROPUS	0 mp

În zona studiată nu sunt suprafețe reglementate ca spații verzi (grădini, parcuri, scuaruri, fașii plantate, etc.). Situația se menține.

Numele și prenumele exeq. al:

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE ȘI COMPLEMENTARE LOCUIRII	17743	65,40
2.	ZONĂ CIRCULATIE PIETONALĂ	2899	10,68
3.	ZONĂ CIRCULATIE CAROSABILĂ	6490	23,92
4.	ZONĂ SPAȚII VERZI	0	0
TOTAL		27132	100,00

nr. înregistrare J13/006/2002 tel. 0940 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
Str. 15A, 900321 Constanta

all arhitectura

FAZA Preliminar	SEF PROIECT Master Designer arh. NARCIS GELAL
P.U.Z. preliminar	PROIECTAT Designer arh. IGNIȘ DUVAGI
BENEFICIAR Purchaser	HAGI CHIRA CRISTINA
PROIECT Project	P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, STR. PANAIT MOȘOIU 4
TITLUL PLANȘEI Plan description	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE
DATA	20-VII 2019
NR. PR. Project no.	08/ 2019
SCARA Scale	1/1000
NR. PL. Plan no.	P6

Orice fotocopie, reproducere, distribuție, publicare și răspuns în scris fără acordul proprietarului.
This document is the property of ALL ARHITECTURA s.r.l.
Any use, reproduction, distribution, publication and response in writing without the owner's consent.



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT

**P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE ION LAHOVARI, CONSTANTIN
DOBROGEANU GHEREA, PANAIT MOȘOIU ȘI I.G. DUCA**

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea 114/1996 – Legea locuinței
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de străzile Ion Lahovari, Constantin Dobrogeanu Gherea, Panait Moșoiu și I.G. Duca (Avram Iancu în unele acte).

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente;
- echiparea infrastructurii completă a terenului;
- amplasarea spațiilor pentru parări.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z..

În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se va întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Zona de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Calcan – suprafață de perete vertical fără goluri și netratată arhitectural cu dimensiuni de minimum 2,0 metri pe orizontală și/sau 4,0 metri pe verticală.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Excepțiile de calcul ale indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, 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 podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință)

Locuințe semicolective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun.

Locuințe colective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

Regim de înălțime

- foarte redus - P, P+1
- redus - P+2 ÷ P+5

Clădiri izolate – clădiri de locuințe amplasate izolat pe un lot

Clădiri cuplate – clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi

Clădiri înșiruite – clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a parcelei

Clădiri covor – clădiri de locuințe (de forma L sau U) amplasate în (rețea) lot, pe limita a două sau trei laturi, cuplate sau nu cu clădirile vecine.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană de Cultură și se va institui zona de protecție aferentă.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARĂREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifică trei zone funcționale.

- **M** – locuințe și funcțiuni complementare situate între străzile Ion Lahovari, Constantin Dobrogeanu Gherea, Panait Moșoiu și I.G. Duca;
- circulația pietonală – trotuarele aferente străzilor;
- circulația carosabilă – pe străzile menționate, care delimitează zona de reglementare.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este zona mixtă – **M**.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. și R.L.U. aferent acestuia.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE: M

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe individuale, semicolective și colective în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;
- funcțiuni complementare locuirii: paracare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri și cabinete pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, contabilitate, notariat, mediere, consultanță, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie, cizmarie, ceasornicărie, frizerie, curățătorie, cosmetică, farmacie, after school, săli de întreținere sau fitness, etc.), comerț de proximitate;
- funcțiuni legate de sănătate: cabinete medicale, unități de diagnostică, tratament, laboratoare de specialitate, farmacii, centre de întreținere și prevenție.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor și realizarea de poduri locuibile sau nelocuibile, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze locuirea din vecinătate, prin generarea unui trafic important de persoane (media orară de peste 50 persoane pe oră) și marfuri sau producerea de poluare de orice fel.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Se recomandă evitarea comasării loturilor istorice și reunirea parcelelor acolo unde au fost divizate. Se recomandă ca, în cazul noilor comasări de parcele peste limitele parcelelor istorice, construirea clădirilor noi se va face pe baza unui plan urbanistic de detaliu.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- clădirile cu regimul de înălțime P și P+1E inclusiv (max. 7.0m la cornișă) se pot dispune pe aliniament sau se vor retrage față de acesta;

- clădirile cu regimul de înălțime peste P+1E (între 7.0 și 16.0m la cornișă) se vor retrage cu minimum 5.0 metri de la aliniament;

- clădirile se vor retrage față de aliniament astfel încât să se alinieze la construcțiile existente cu valoare ambientală și să nu lase calcane netratate arhitectural, vizibile din spațiul public, inclusiv ale construcțiilor vecine;

- cornișele pot depăși aliniamentul cu maxim 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,0 metri;

- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă.

ART.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor amplasa pe parcelă în regim izolat, înșiruit sau cuplat, cu respectarea Codului Civill.

Construcțiile cuplate și înșiruite se vor dispune cu calcane pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi sau interspațiu.

Clădirile cuplate se vor alipi la calcan de o limită laterală, iar față de cealaltă se vor retrage astfel încât înșiruirea spațiilor de locuit din clădirile învecinate să se mențină în limitele normate.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală a proprietății, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente, indiferent de lățimea terenului și cu condiția să

nu rămână calcane vizibile din spațiul public pe o lungime de traseu pietonal parcurs mai mare de 2,0 metri. Excepție fac clădirile existente cu regimul de înălțime mai mare, care își vor trata arhitectural calcanele rămase vizibile.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita posterioară a proprietății și mai înalte de 3 metri, construcțiile noi se pot alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente.

Față de limita posterioară, clădirile se pot amplasa pe limita proprietății sau retrase astfel încât însorirea spațiilor de locuit învecinate să fie respectată conform normelor în vigoare.

Din punctul de vedere al amplasării pe teren, construcțiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectând condițiile de mai sus, fără acordul prealabil al vecinilor, cu condiția să nu aducă prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistenței și stabilității, securității la incendiu, igienei și siguranței în exploatare.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și a vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însorire corespunzător.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu excepția parcelelor cu construcții existente pe care nu se poate asigura accesul auto, ci numai cel pietonal.

Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere. Pe străzile adiacente parcelelor se vor asigura de asemenea lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

ART.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru parcelele ca care este posibil accesul autovehiculelor, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, în limita suprafeței rămase liberă pe parcelă. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație interioară și manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și

amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M. 113/2017, cu modificările ulterioare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Sunt exceptate de la obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incinta proprietății, cazurile în care se solicită intervenții pe imobile existente, inclusiv schimbare de destinație, a căror amplasare sau conformare împiedică crearea unui acces auto sau amenajarea unor locuri de parcare. (Exemplu: deschidere la stradă fără construcție pe aliniament mai mică de 3,0 metri, distanță între aliniament și construcții mai mică de 5,0 metri, distanță între construcții și limitele laterale mai mică de 2,5 metri, existența unor spații verzi cu vegetație medie sau înaltă, inexistența pe parcela rămasă liberă a suprafeței necesare pentru toate locurile de parcare necesare, etc.). Pentru acestea se poate asigura parcare pe domeniul public, cu condiția asigurării trecerii a două fluxuri de circulație auto pe carosabil și a minimum 1,50 metri lățime de trotuar. În cazul în care lățimea străzii nu permite amenajarea locurilor de parcare se va permite staționarea doar pe timpul nopții.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim – (S/D+)P+3, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 metri de la cota finisajului trotuarului.

Excepție fac construcțiile existente cu regimul de înălțime mai mare, care se încadrează în coeficienții urbanistici aprobați și pentru care sunt permise numai mansardări/poduri.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Arhitectura clădirilor va oglindi funcțiunea acestora și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic.

Se vor avea în vedere:

- amplasarea clădirilor pe aliniament în regim cuplat, păstrându-se curte cu retragere laterală sau în regim izolat sau covor, retrase de la stradă, cu grădină în față
- respectarea tradiției locale privind acoperirea în 4 ape cu pantă redusă (maximum 60%), inclusiv la lucarne, pentru construcțiile cu înălțimea până la 7.0m și permiterea acoperișurilor tip terasă la clădirile cu înălțime mai mare
- evitarea frontoanelor
- evitarea exprimării de calcane pe limitele proprietății

- preluarea cotelor de streșină sau atic, sau a altor repere orizontale de la clădirile învecinate noi sau cu valoare ambientală
- învelitori în culorile materialelor naturale, cu preponderență țiglă și olană
- orientarea spre stradă a streșinilor orizontale, cu dirijarea apelor pluviale înafara circulațiilor pietonale
- realizarea fațadelor cu un raport plin/gol și cu o proporție a golurilor inspirate din cele tradiționale
- evitarea etajelor în consolă peste trotuarul public
- evitarea fațadelor înclinate și liniilor oblice în fațade
- promovarea volumelor prismatice și evitarea volumelor și planurilor necarteziene
- evitarea dispunerii construcțiilor pe parcelă altfel decât paralel sau perpendicular cu aliniamentului
- finisaje exterioare în culori calde, deschise, placaje cu piatră naturală
- evitarea decorațiilor istoriciste pe fațadele clădirilor noi
- evitarea pereților cortină de sticlă
- mascarea platformelor gospodărești și conductelor, firidelor, conductelor și manunchiurilor de cabluri, astfel încât să nu deterioreze peisajul urban
- evitarea amplasării vizibile din spațiul public a aparatelor de aer condiționat, antenelor TV și altele asemenea
- evitarea excesului de iluminat arhitectural pentru locuințe
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumina reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat;

Sunt interzise folosirea:

- azbocimentului, fibrei de sticlă, plasticului, tablei stralucitoare, inoxului, sticlei reflectorizante sau colorate pe suprafețe mari (peste 0,5 mp);
- desenelor colorate pe fațade;
- învelitorilor de tablă în culori nespecifice învelitorilor din materiale naturale
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- iluminării colorate de noapte în exteriorul clădirilor;
- firmelor și reclamelor luminoase cu excepția celor cu lumină reflectată albă.

Art. 12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurat accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor echipamente în locuri vizibile din spațiul public.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde, în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Platformele de deșeuri ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător. Dacă nu se poate asigura această distanță datorită formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta soluții alternative: depozitarea într-o cameră de gunoi în interiorul clădirii, crearea unor paravane, eventual verzi, care separă construcția de platforma de deșeuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public.

Pe spațiul verde sau alăturat acestora se pot amplasa locuri de joacă pentru copii. În cazul locuințelor colective și funcțiunilor destinate copiilor este obligatorie amplasarea locurilor de joacă pentru copii.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

Se mențin reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

În lateral și în spatele loturilor se poate planta vegetație medie și înaltă cu atenție la posibilitatea umbririi camerelor de locuit. Se recomandă înverzirea teraselor și balcoanelor.

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

Se mențin reglementările din P.U.G. astfel:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă, etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;
- împrejuririle laterale și posterioare vor avea maxim 2,50 metri înălțime față de cota terenului amenajat.

Art. 15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = 60%.

P.O.T. maxim poate fi depășit pentru parcelele deja reglementate prin documentații de urbanism ulterioare P.U.G. și care au produs deja efecte și parcelele construite pentru care se menține P.O.T. existent (>60%) calculat ca raport dintre suprafața construită a construcțiilor principale (fără anexe gospodărești) și suprafața parcelei.

Art. 16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 1.62

C.U.T. maxim poate fi depășit pentru parcelele deja reglementate prin documentații de urbanism ulterioare P.U.G. și care au produs deja efecte și parcelele construite pentru care se menține C.U.T. existent (>1.62%) calculat ca raport dintre suprafața desfășurată a construcțiilor principale (fără anexe gospodărești) și suprafața parcelei.

Intocmit: arh. Ignis Duvagi