

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STR. CAIUTI, STR. ZORELELOR SI
STR. UNIRII

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

-
- Beneficiari : Vanghelici Apostol, Buzu Beatrice si Simashevici Horia
 - Proiectant general - **SC URMAStudio SRL** - urb. M.A.Simion
 - Proiect nr. 11/2014
 - Tehnoredactare: Urb. Simion Mihai - Andrei si Arh. Davidescu Ioana - Alexandra
 - Coordonator P.U.Z/
Sef proiect - urb. Simion Mihai -Andrei, RUR-D3,
Dz0, Dz1, Dz2, E
-

Data: februarie 2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul Local de Urbanism-RLU – detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborate pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996. Prin aprobarea RLU simultan cu PUZ, ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.

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

- INITIATORII P.U.Z: Vanghelici Apostol, Buzu Beatrice si Simaschevici Horia, cu adresa obiectivului ce a generat PUZ - Str. Zorelelor, Nr. 10 (teren liber de constructii), în calitate de investitori nu doresc intrarea in legalitate.

- CUT propus este mai mic decat 4.

- CUT propus este mai mic decat CUT aprobat plus 20%.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE / ACORDURILE EMISE, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM SI AVIZULUI DE OPORTUNITATE.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Sursele utilizate pentru fundamentarea solutiei sunt :

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de catre URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.

- "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.

- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata la data de 21.07.2013)

- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)

- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- Codul civil
- In continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanta va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanta – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanta - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni si restrictii) se aplica pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv in ZONA DELIMITATĂ DE STR. CAIUTI, STR. ZORELELOR SI STR. UNIRII-CONSTANȚA .

3.2. Zona studiata este in intravilanul Mun. Constanta, in nord-est fata de centrul geometric al acestuia.

4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

II. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER

ARTICOLUL 1.

- a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru fiecare parcela din limita de studiu a P.U.Z.
- b) În cazul în care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. nu oferă date suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire a unuia sau a mai multor obiective prevăzute, prin Certificatul de urbanism pentru eliberarea Autorizatiei de construire se va solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

ARTICOLUL 2.

- a) Conditile de amplasare a cladirilor pe parcela vor fi considerate drept restrictii minimale, cu exceptia cazurilor in care se precizeaza caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Dimensiunile parcelelor vor respecta conditiile stabilite anterior prin RGU si RLUMC.
- c) Regimul de inaltime, indicatorii urbanistici, Alinierea si regimul de construire vor respecta prevederile din plansa „Propuneri si Reglementari” si cele descrise pentru fiecare Subzona reglementata prin RLU.
- d) Depasirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces in cladire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisa, conform PUGMC.

ARTICOLUL 3.

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

ARTICOLUL 4.

Prin Certificatul de urbanism in vederea autorizarii construirii, se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor de fundare.

Avand in vedere lipsa spatiilor verzi in reactualizarea morfologica a tesutului urban, prin certificatul de urbanism in vederea autorizarii constructiilor, se va solicita studiu peisagistic realizat conform HCJC 152

III. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1. – UNITĂȚILE SI SUBUNITĂȚILE FUNCTIONALE de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt:

ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ACESTORA

ZRL2a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

ZRL4 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MEDII (P+3-4 E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ACESTORA

ZRL2a - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI ZRL4

Zona ZRL4 cuprinde un singur imobil pentru care se vor mentine reglementarile urbanistice aprobate prin PUG.

CARACTERUL ZONEI ZRL2a

Zona cu ponderea cea mai mare la nivelul pateului, destinata in special locuirii, avand caracter comercial in zona adiacenta strazii Unirii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MEDII (P+3-4 E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ACESTORA

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnic-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.

ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRL4

- Se admite posibilitatea supraetajarii in baza prevederilor legii nr. 50/1991, articolul 2, alineatul 4.

ZRL2a

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

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

[ZRL4, ZRL2a]

- Se interzic urmatoarele utilizări:
 1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
 3. Comert cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
 4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane

5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO
8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
9. Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din AD, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare.

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

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) ZRL4, ZRL2a

- Dimensiunile parcelelor vor respecta conditiile stabilite de RGU , art. 30 (2) si (3). In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, reconfigurari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.
- Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesese asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate conform prevederilor P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SECȚIUNEA II, ART. 4

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	10	200	10
Izolot	200	12	200	12
parceta de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

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

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT ZRL4, ZRL2a

- Datorita tipologiei tesutului urban existent si a posibilitatii alinierii pe aliniament, clădirile se pot dispune înșiruit (100% din lungimea aliniamentului).
- În cazul în care noua construcție se amplasează între 2 clădiri existente orientate cu calcanele spre lotul ce urmează a fi construit, atunci clădirea propusă se va putea amplasa pe aliniament, iar fațada clădirii noi va putea ocupa întregul aliniament (regim tip înșiruit) sau il va putea ocupa parțial, cu retrageri pe anumite porțiuni.
- În cazul în care noua construcție se amplasează într-un front în care numai pe una din laturi exista clădire cu calcan pe limita de proprietate, cealaltă latura fiind liberă de constructii (regim de clădiri semi-cuplate) clădiri, noua construcție se poate amplasa parțial pe aliniament.
- În cazul amplasării complet retrase față de aliniament retragerea va fi de cel puțin 4,0 metri.
- În cazul amplasării adiacent unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 4,0 metri atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea clădirii existente este mai mică de 3,0 metri caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,0 metri față de aliniament.
- Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei constructii în stare bună sau cu valoare urbanistică
- În cazul amplasării constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1.00 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 4.0 m(la străzile de categoria III);
- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR [ZRL4, ZRL2a]

Data fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei cu următoarele condiționări:

- Cladirile se pot dispune înșiruit. Cladirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 18.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; Se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care una sau amândouă din clădirile învecinate existente construite cu calcan pe limita laterală dinspre parcela ce urmează a fi construită este retrasă de la aliniament.
- Clădirile semi-cuplate se recomandă să se alipească de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 3.0 metri; În cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 20.0 m;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat cu excepția situației în care parcela are o lățime mai mică de 15.0 metri caz în care clădirea se va putea realiza semi-cuplată pe una din laturi ; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit

către stradă, sau către limita posterioară a parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;

- Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între **0.5** și **2.0**;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin de 3 m;
- La clădirile izolate retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri se acceptă retragera, adică alipirea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.

În concluzie, clădirile se pot dispune pe aliniament sau pe limitele laterale dar retrase cu minim 3.0 m față de limitele posterioare ale parcelei, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă sunt respectate condițiile prevăzute mai sus.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA [ZRL4, ZRL2a]

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minima}=50.0$ mp;

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

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE [ZRL4, ZRL2a]

- Parcela va avea asigurat acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei;

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR [ZRL4, ZRL2a]

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform:

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR [ZRL4, ZRL2a]

- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P+4E (Hmaxim = 15.0 metri) pentru subzona ZRL4;
- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P+2E (Hmaxim = 10.0 metri) pentru subzona ZRL2a;
- Se admite mansardarea clădirilor peste etajul 2 în condițiile Art. 3.5.4;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR [ZRL4, ZRL2a]

- Clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje sau vor avea o arhitectură modernă contemporană care însă să nu fie în discordanță cu tipologia volumetrică a zonei;
- Este interzisă folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ [ZRL4, ZRL2a]

- Construcțiile existente sunt racordate la rețelele edilitare publice. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apa potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile brânșamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obținute de la detinatorii de utilități și pentru realizarea cărora se vor obține separat pentru fiecare tip de utilități autorizații de construire

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE [ZRL4, ZRL2a]

- Se vor aplica prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI [ZRL4, ZRL2a]

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistența, transparența etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m și un soclu opac de minim 0.30 m și maxim 1.00 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

*(POT = mp Ac /mp teren * 100)*

- 1. P.O.T. maxim propus în subzona ZRL4 = 30% (nu se schimbă)**
- 2. P.O.T. maxim propus în subzona ZRL2a = 50%**

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT = mp Ad /mp teren)

- 1. C.U.T. maxim propus în subzona ZRL4 = 1,5 (nu se modifică)**
- 2. C.U.T. maxim propus în subzona ZRL2a = 1,5**

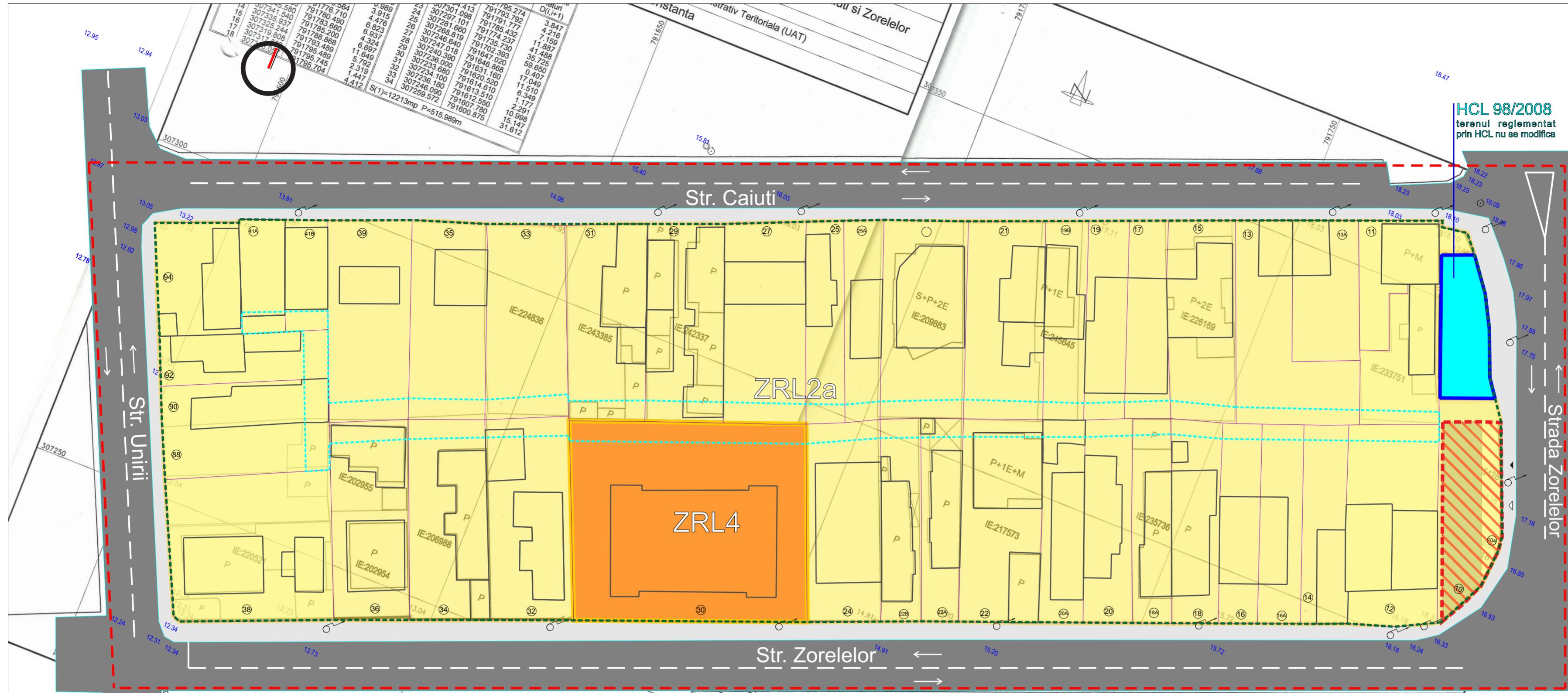
*In cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la Utilizări admise pentru subzona ZRL2a, creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG

(1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

*Reglementările urbanistice pentru terenul din strada Caiuti, nr.9, aprobate prin HCL 98/27.02.2008 se mențin (H max = P+4E, POT = 80,70%, CUT = 5).

Coordonator P.U.Z.:
Urb. Simion Mihai-Andrei

Elaborare PUZ pentru terenul delimitat de strazile - Caiuti (la nord), Zorelelor (la est), Zorelelor (la sud) si Unirii (la vest)



- Limite**
- Limita PUZ
 - Limita de proprietate
 - Fond construit
 - Obiectiv ce a generat PUZ
- Circulatii**
- Carosabil
 - Trotuar
 - Acces pietonal
 - Acces auto

- Alinierea la front (de tip continua)
- Retragere fund de lot (3m)

- ZRL4 - subzona locuintelor colective medii (P+3-4E- max 15m la cornisa) situate in ansambluri preponderent rezidentiale
POTmaxim = 30%,
CUT maxim = 1,5
- ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E (max 10m la cornisa) situate in afara perimetrelor de protectie,
POTmaxim = 50%,
CUT maxim = 1,5

Nota:
Prezenta documentatie de urbanism **nu are ca scop intrarea in legalitate** a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.
Beneficiarii: Vanghelici Apostol, Buzu Beatrice si Simaschevici Horia nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul care a generat PUZ situat pe Str. Zorelelor, nr. 10, teren liber de constructii
Coefficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data, astfel, CUT propus ZRL2a nu va putea depasi valoarea de 1,5 (o majorare cu 18% a CUT aprobat prin PUG, care are valoarea maxima de 1,35 pentru terenurile cu functiuni complementare situate in ZRL2a).
Reglementarile pentru ZRL4 nu se modifica.

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	SITUATIA EXISTENTA SUPRAFATA / MP	PROPUNERE SUPRAFATA / MP	%
ZONA DE REGLEMENTARE ZRL2a/ZRL4			
LOCUIRE P+4E	1073.2	6.8	1073.2
LOCUIRE P+2E	10906.8	69.3	11139.8
CIRCULATI AUTO SI PIETONALE	3520	22.4	3520
TEREN LIBER	233	1.5	0
TOTAL (zona studiu)	15733	100	15733

INDICATORI URBANISTICI	SITUATIA EXISTENTA (MAX APROBATI)	PROPUNERE
ZONA DE REGLEMENTARE ZRL4		
POT-procent de ocupare teren	30%	30%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.5	1.5
ZONA DE REGLEMENTARE ZRL2a		
POT-procent de ocupare teren	45%	50%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.35	1.5
SUPRAFATA TOTALA (pateu)		12213 mp

COEFICIENTI URBANISTICI

EXISTENT		PROPUS	
ZRL2a	ZRL4	ZRL2a	ZRL4
ST = 10906,8 mp	ST = 1073,2 mp	ST = 11139,8 mp	ST = 1073,2 mp
Sc = 3817,38 mp	Sc = 321,96 mp	Sc = 5569,9 mp	Sc = 321,96 mp
Scd = 10906,8 mp	Scd = 1609,8 mp	Scd = 16709,7 mp	Scd = 1609,8 mp
POT = 35% (max 45%)	POT = 30%	POT = 50%	POT = 30%
CUT = 1(max 1.35)	CUT = 1.5	CUT = 1,5	CUT = 1.5(nu se modifica)

BILANT EXISTENT PATEU

POT aprobat ZRL4=30%
POT max aprobat ZRL2a=45%

CUT aprobat ZRL4=1,5
CUT max aprobat ZRL2a=1,35

Suprafata pateu=12213 mp

BILANT PROPUS PATEU

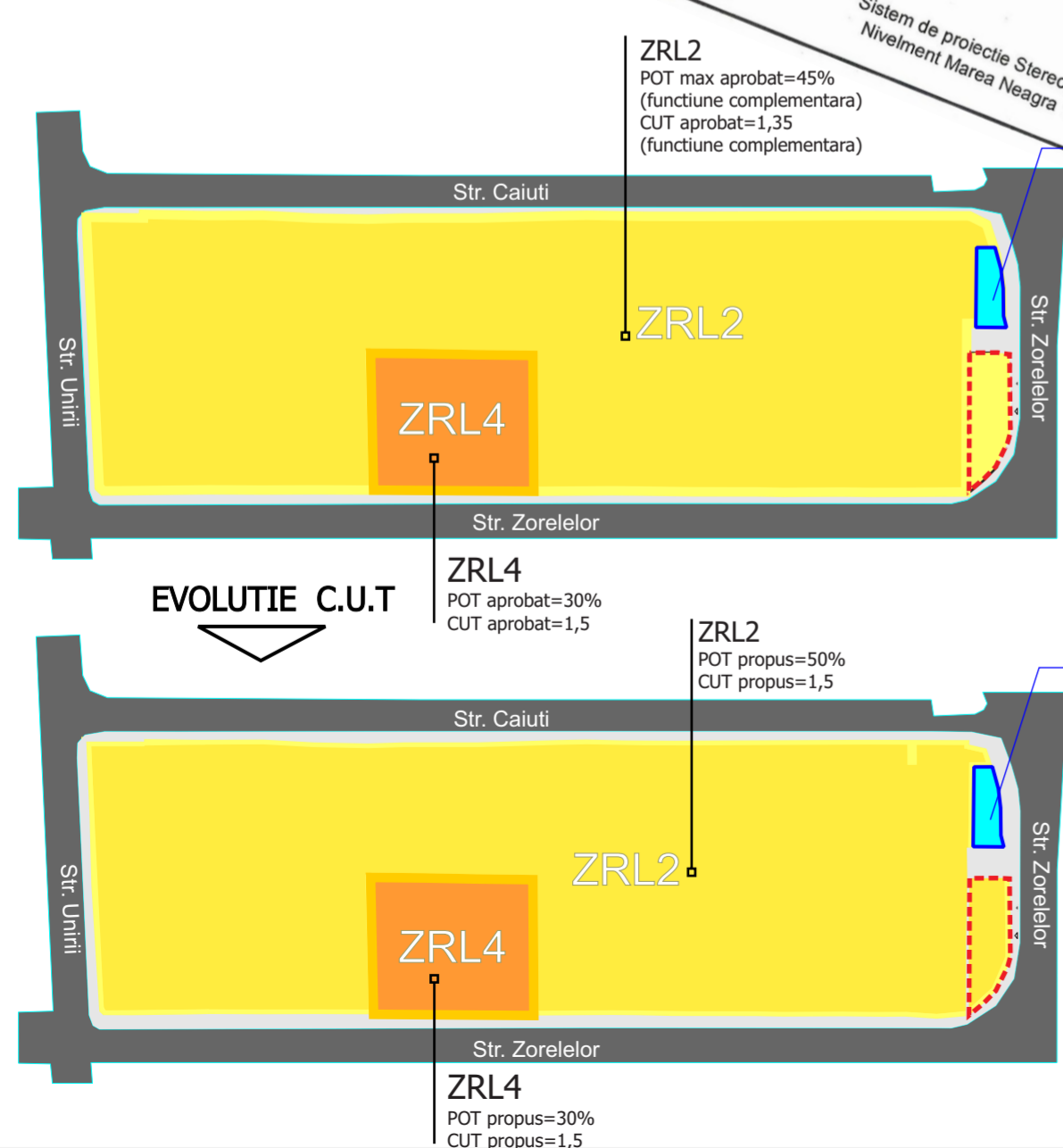
POT propus ZRL4 = 30%
POT propus ZRL2a = 50%

CUT propus = 1,5
CUT max posibil (crestere 20%)=1,62

Suprafata pateu=12213 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA

EXISTENT	PROPUS
ZRL2a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie	ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
ZRL4 - subzona locuintelor colective medii (P+3-4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale	ZRL4 - subzona locuintelor colective medii (P+3-4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale



Executant: PFA Lepadatu Nicolae

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERA RO-CEM-001

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1212 / data 21 DEC. 2016

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Nume si Prenume: OCHIANĂ GABRIELA

Functia: CONSILIER GR. IA

Data: 0:12/192/2016

Stampila BCPI

Inspector

Legenda

- Nr. postal
- Regim inaltime cladiri
- Staipe
- Statie topografica
- Punct de cota

URMA Studio - arhitectura si urbanism

urb. Mihai-Andrei Simion

adresa: str. Ioan Borcea, nr.19
mail: urmastudio@gmail.com

Titlu proiect: Elaborare PUZ pentru terenul delimitat de strazile: Caiuti, Zorelelor si Unirii

Beneficiarii: Vanghelici Apostol, Buzu Beatrice, Simaschevici Horia

Adresa: Mun. C-ta, Str. Zorelelor, Nr. 10, Jud. Constanta

Titlu planşa: PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Proiect nr. 1/2014

Faza: PUZ

Pl. nr. U 3

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara	Data
Sef proiect	Urb. M. A. Simion		1:500	01.02.2017
Coordonat	Urb. M. A. Simion			
Proiectat	Urb. M. A. Simion			
Desenat	Urb. M. A. Simion			