



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de Mușu Cristian, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Sarmisegetuza nr. 34, înregistrată sub 170882/16.12.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 170882 din 10.02.2017**

pentru Planul urbanistic zonal pentru modificarea reglementărilor urbanistice, generat de imobilul situat în str. BP Hașdeu nr. 89;

Inițiator: Mușu Cristian

Proiectant: SC All Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: zona studiată este delimitată de str. BP Hașdeu, str. Ion Alexandrescu, str. Șerban Vodă și str. Ștefăniță Vodă.

**Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:**

Teritoriul studiat a fost reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 34/2010

Utilizari admise: *locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii : parcare / garare, comerț cu amănuntul , depozitare produse fără nocivitate , birouri în limita a maxim 25% din AC.*

Utilizări interzise: *activități productive poluante , cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat , benzinării, spălătorii auto, depozitare en gros, depozite fier vechi, depozitare materiale refolosibile*

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:  $H_{\text{maxim}}$  admisibil este P+2E+M

Coeficienți urbanistici

- POT maxim = 55%
- CUT maxim = 2

*Pentru loturile construite cu POT mai mare de 35% este posibilă supraetajarea cu păstrarea POT existent cu condiția încadrării în  $CUT_{\text{max}}=1.5$*

*Este permisă extinderea construcțiilor existente pe parter în limita unei creșteri cu 10% procente a POT existente, pentru spații de tipul anexă, ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire sau cu 20% procente a POT existent pentru loturile cu S mai mică de 200 m și POT existent mai mare de 50%*

**Prevederi PUZ - RLU propuse:**

Zona studiată reprezintă o singură zonă de reglementare - ZR1.

Utilizări permise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- locuințe colective mici si medii cu maxim P+3 niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, contabilitate, notariat, mediere, consultanta, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie, cizmarie, ceasornicarie, frizerie, curatatorie,

cosmetica, farmacie, after school, sali de intretinere sau fitness, etc.) in limita a maxim 25% din aria construita.

#### Utilizari permise cu conditionari

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria ultimului nivel;
- se admit unitati de depozitare cu suprafata de maximum 30mp;
- functiunile complementare locuirii sunt admise cu conditia ca acestea sa nu prejudicieze functiunea principala, de locuire.

#### Utilizari interzise

- functiuni complementare locuirii, daca genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

#### Regimul de aliniere al constructiilor

La stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri;
- cladirile se pot dispune pe aliniament in vecinatatea intersectiei strazii B.P.Hasdeu cu strazile Serban Voda si Stefanita Voda;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu deposesc 0,90m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 3,0m pe verticala de la cota terenului amenajat; cornisele pot depasi aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2m. Depasirea aliniamentului prin realizarea de trepte si/sau rampe de acces in cladire sau alte reliefuri pe fatada pana la inaltimea de 3,0m de la cota trotuarului este interzisa.

#### Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

#### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Constructiile pe terenuri cu deschiderea la strada de maxim 14,0m se vor amplasa cuplat sau insiruit. Acestea se vor dispune cu calcane avand o adancime de maxim 20.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi sau interspatiu.

Cladirile cuplate se vor alipi la calcan de o limita laterala, iar fata de cealalta se vor retrage cu minimum 2,0m in cazul peretilor fara ferestre la camerele de locuit si minimum 3,0m in cazul peretilor cu ferestre la camerele de locuit.

In cazul unei parcele cu latimea mai mare de 14,0m, care are constructii vecine amplasate la minimum 2,0m fata de limita comuna de proprietate si avand fatade cu ferestre orientate spre respectiva parcela, construirea se va face in regim izolat. Retragerea fata de vecinatile laterale va fi de minimum 2,0m in cazul peretilor fara ferestre la camerele de locuit si minimum 3,0m in cazul peretilor cu ferestre la camerele de locuit.

Fata de limita posterioara, cladirile se pot amplasa pe limita pe o lungime de maximum 1/2 din latimea terenului, in rest fiind retrasa la minimum 3,0m. Dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

Amplasarea si configurarea cladirilor pe parcela se va face cu asigurarea insoririi corespunzatoare a spatiilor si a vecinatatilor conform legislatiei in vigoare. In acest scop se va intocmi un studiu de insorire corespunzator.

Calcanele ramase vizibile din spatiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, dupa caz, conform legii.

Din punctul de vedere al amplasarii pe teren, constructiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectand conditiile de mai sus, fara acordul prealabil al vecinilor, cu conditia sa nu aduca prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistentei si stabilitatii, securitatii la incendiu, igienei si sigurantei in exploatare.

#### Regimul de inaltime al constructiilor

Regimul de inaltime maxim – P+3, eventual cu subsol sau demisol si/sau mansardarea in suprafata de maxim 60% din suprafata ultimului nivel. Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii mai jos decat nivelul terenului amenajat cu cel putin jumatate din inaltimea lui.

Inaltimea maxima la cornisa de la cota terenului la accesul pietonal pe teren va fi de 15,0m.

Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria ultimului nivel. Inaltimea acoperisului tip sarpanta nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0m cu centrul pe linia cornisei, perpendicular pe planul fatadei.

#### Indici privind ocuparea si utilizarea terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului – 55%

Coeficientul maxim de ocupare a terenului – 2,0

Ambii indicatori se vor calcula in conformitate cu specificatiile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Nu se iau in calculul P.O.T. suprafetele subsolurilor si demisolurilor care depasesc conturul parterului si nu depasesc cota de 1,5m fata de cota terenului amenajat, in cazul in care acoperirea lor se va trata ca o curte de incinta (circulatii, gradina, etc.)

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.02.2017, se avizează favorabil cu condiția completării planului reglementări urbanistice cu cote, regim de înălțime, POT, CUT, iar RLU va elimina toate disfuncțiile din zona studiată prin detalieri, completare și modificarea RLU prezentat, precum și cu eliminarea din zona reglementată a terenurilor cu construcții ilegale conform adresei Direcției poliția locală nr. R 172330/20.01.2017, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1431/20.04.2016, emis de Primăria municipiului Constanța.

**Arhitect Șef,**

urb. Mihai Radu Vânturache