

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. IC Brătianu, str. Bucegi,
str. Mureșului și str. Petre Mănoiu,
inițiator SC Dacor-Plast SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 27134/11.02.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură din 20.02.2020, raportul Direcției urbanism nr. 32556/18.02.2020, precum și avizul nr. 27082/11.02.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând avizul de oportunitate nr. 69425/09.05.2018 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. IC Brătianu, str. Bucegi, str. Mureșului și str. Petre Mănoiu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. IC Brătianu nr. 211, în suprafață de 428 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244235, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Dacor-Plast SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 2144/03.11.2015 la Biroul individual notarial Stoica Andrei.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Dacor-Plast SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în

construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2020



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 27134/11.02.2020

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. IC Brătianu, str. Bucegi, str. Mureșului și str. Petre Mănoiu, inițiator SC Dacor-Plast SRL;

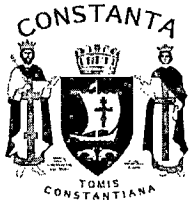
Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1315/29.03.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 28.03.2020), avizul de oportunitate nr. 69425/09.05.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 160775/22.08.2019, avizul nr. 27082/11.02.2020 al Arhitectului-șef;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 136 alin. (1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. IC Brătianu, str. Bucegi, str. Mureșului și str. Petre Mănoiu, inițiator SC Dacor-Plast SRL.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

AVIZ

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 27134/11.02.2020, inițiat de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. IC Brătianu, str. Bucegi, str. Mureșului și str. Petre Mănoiu, inițiator SC Dacor-Plast SRL;

Comisia, întrunită azi 20.02.2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (6) al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / Respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 60165/22.03.2019 adresată de Murariu Ioan Dan, în calitate de reprezentant al SC Dacor-Plast SRL, cu sediul în municipiul Constanța, șos. Mangaliei nr. 9, bl. J5, sc. B, et. 4, ap. 36;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 27082 din 11.02.2020

pentru Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. IC Brătianu, str. Bucegi, str. Mureșului și str. Petre Mănoiu;

Inițiator: SC Dacor-Plast SRL

Proiectant: SC All Arhitectură SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. av. Vasile Craiu nr. 17 și str. Podului nr. 1, lot 2, în suprafață de 230 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248019, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

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

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare în arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: funcțiuni complementare locuirii, dacă depasesc 25% din AC, 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; depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; 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.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

Teresele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau în considerare în calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1,0.

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru constructii insiruite - suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 m (10 m in zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate), front la strada de minim 14 m. Pentru parcela de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoareza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei, de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: 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 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;

in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o aria construita $A_{Cminima} = 50 \text{ mp}$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E ($H_{maxim} = 10 \text{ m}$); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **M** – funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, turism;
- **L** – zona de locuințe și funcțiuni complementare locuirii;
- **T** – zona de transport rutier.

Adiacent acestora se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **M, L și T.**

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

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poșta, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- locuințe: individuale, colective sau semicolective.

L

- locuire: individuale, colective sau semicolective mici – P+2+3 retras sau mansarda;
- funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, parcare/garare, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.)

T

- funcțiuni aferente stației terminus a transportului în comun: dispecerat, punct de vânzare tichete, carduri și abonamente de călătorie, punct de informare;
- servicii publice, ex. zona de așteptare, grupuri sanitare, punct medical;
- mic comerț, ex. punct de desfășurare a produselor necesare călătoriei, mica alimentație publică, librărie, ziare, reviste.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M, L, T

- se admite mansardarea clădirilor, cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim (art.10) cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu determinat de normele specifice funcțiilor respective și de cerințele funcționale, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere (ex.: un cabinet medical are spații specifice și respectă NP 021-1997 – Normativ privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță;
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;

M, L

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

M, L, T

- orice funcțiuni care nu sunt menționate la art. 1 și 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

M

- clădirile se vor retrage cu 15,0 metri de la axul existent al bd. I.C. Brătianu;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament la străzile Bucegi și Lt Petre Manoiu, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public;
- clădirile se vor amplasa pe aliniament pe aleea ocazional carosabilă propusă, cu condiția ca morfologia accesului carosabil pe parcelă să respecte normele specifice de proiectare și execuție a zonelor carosabile și parcarilor (raze de întoarcere, condiții de vizibilitate, distanțe minime, etc.)

L

- clădirile se vor retrage față de aliniament la 4.0 metri;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționari;

- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0.90 m de la alinierea spre strada și asigură o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornisele 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 strazilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim 8.0 m la cele 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).

T

- clădirile se vor amplasa în zona edificabilă marcată pe planșa de reglementări.

M, L, T

- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuli pe fațadă este interzisă.

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

M, T

Clădirile se pot amplasa în regim continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu respectarea Codului Civil.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la înșirire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririlor.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze înșirirea proprie sau a vecinătăților.

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată arhitectural.

În cazul regimului de construire discontinuu, retragerea față de limitele laterale va fi de minimum 3.0 metri în cazul în care fațada respectivă are ferestre pentru camere de locuit și va respecta codul civil în celelalte cazuri.

L – se mențin reglementările P.U.G.

- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre inter spațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construcție discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; 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;
- clădirile 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;
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcela va fi cuprins între 0.5 și 2.0;
- retragerea 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 5.0 metri;

**Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
M, T**

Pe parcelă se va amplasa un singur corp de clădire principal.

Amplasarea și configurarea anexelor funcționale situate în corpuri de clădire separate se va face cu asigurarea înșiruirii spațiilor și vecinătăților conform normelor specifice.

L – se mențin reglementările P.U.G.

- 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 $AC_{\text{minima}} = 50.0$ mp;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri

**Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII
M, L, T**

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 lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și de minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o față a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri

lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

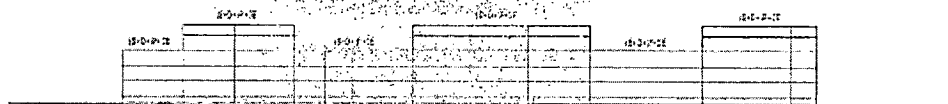
M

Se va prevedea, prin retragerea construcțiilor, o alee ocazional carosabilă pentru riverani, pe direcția E-V, în partea posterioară a parcelelor, pentru acces carosabil pe parcelă. Până la realizarea acestuia, este permis accesul carosabil pe parcelă numai cu titlu provizoriu.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

M

- P+3E pentru parcelele cu suprafața de cel puțin 600 mp, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 17 metri de la cota trotuarului, aferent bd. I.C. Brătianu;
- P+2E cu autorizare directă pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 600 mp, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12 metri de la cota trotuarului, aferent bd. I.C. Brătianu;
- construirea clădirilor cu regimul de înălțime P+3E pentru parcelele sub 600 mp se va analiza prin P.U.D., urmărindu-se silueta frontului stradal la bd. Brătianu din figura:



L

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 ($H_{\text{maxim}} = 10.0$ metri);
- se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m, cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

T

- P+1E.

M, L, T

Demisolul este considerat nivelul suprateran cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

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

M

Procentul maxim de ocupare a terenului

P.O.T. max = 50%, pentru clădirile care cuprind funcțiunea de locuire

P.O.T. max = 60% pentru clădirile care cuprind și funcțiuni admise, altele decât cele de locuire

L

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 45%**.

T

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

M, L, T

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

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

M

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

L

Coeficientul maxim de ocupare a terenului

C.U.T. = 1.35 în cazul existenței de funcțiuni complementare locuirii

C.U.T. = 1.0 în cazul construirii de locuințe

T

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

M, L, T

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **05.06.2019** s-au solicitat următoarele:

- completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri:
 - dovada prelungirii certificatului de urbanism nr. 1315/2018,

- dovada achitării taxei RUR și a taxei de avizare Comisia de specialitate nr. 2,
 - acord RATC;
- în temeiul prevederilor art. 18 alin. (3) al Ordinului MDRAP nr. 233/2016 este necesară prezentarea Planului de acțiune, ca și componentă scrisă a documentației de urbanism, alături de Memoriul general și Regulamentul local de urbanism;
 - totodată vă solicităm să prezentați documentația întocmită, în format editabil, pe CD;
 - ulterior completării documentației se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.09.2019** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism PUZ a fost înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Consiliului local al municipiului Constanța din 31.10.2019 și a fost retras de inițiator, fiind înapoiat Direcției urbanism prin adresa nr. 212593/04.11.2019.

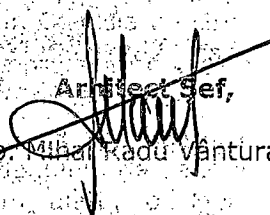
Documentația a fost reanalizată în Comisia de circulație a municipiului Constanța, fiind emis un nou aviz sub nr. A 6243/29.01.2020 care nu mai prevede realizarea aleii de acces paralelă cu bd. IC Brătianu.

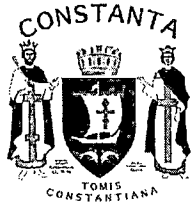
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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 construcție (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. 1315/29.03.2018 (valabil până la 28.03.2020), emis de Primăria municipiului Constanța.


 Arhitect Șef,
 urb. Mihai Radu Vănturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

R A P O R T

Nr. 32556/18.02.2020

Urmare solicitării nr. 60165/22.03.2019 adresată de Murariu Ioan Dan, în calitate de reprezentant al SC Dacor-Plast SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. IC Brătianu, str. Bucegi, str. Mureșului și str. Petre Mănoiu, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. IC Brătianu nr. 211, în suprafață de 428 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244235, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Dacor-Plast SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 2144/03.11.2015 la Biroul individual notarial Stoica Andrei.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1315/29.03.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 28.03.2020) și avizului de oportunitate nr. 69425/09.05.2018, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 124937/28.06.2019, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 28.06.2019 - 03.07.2019.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 134395/12.07.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 12.07.2019-06.08.2019). Au fost emise 33 de notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T61003/04.07.2019. Dezbaterile publice au avut loc în data de 02.08.2019, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 148565/02.08.2019.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 10 sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ. S-au formulat observații referitoare la următoarele:

- distanța dintre imobilul propus și casele vecine și posibilitatea afectării structurii de rezistență a caselor existente,
- umbrirea proprietăților,
- afectarea dreptului la intimitate,
- geomorfologia terenului nu permite realizarea de construcții înalte,
- scăderea valorii proprietăților,
- amplasarea construcțiilor pe hotar.

Observațiile referitoare la regimul de înălțime au fost însușite de elaborator, astfel că înălțimea maximă admisă a fost diminuată de la P+5-6E la maxim P+4E.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 160775/22.08.2019.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr.

61326/25.03.2019, cu revenire sub nr. 96698/17.05.2019, conform răspunsurilor formulate în data de 15.05.2019 și 11.06.2019.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- M – funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, turism;
- L – zona de locuințe și funcțiuni complementare locuirii;
- T – zona de transport rutier.

Adiacent acestora se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt M, L și T.

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

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 1315/29.03.2018 (valabil până la 28.03.2020)
- Aviz de Oportunitate nr. 69425/09.05.2018
- Studiu de însorire
- Studiu volumetrie
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației
- Studiu geotehnic
- Documentar fotografic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 160775/22.08.2019

Avize :

- RAJA nr. 495/7907/25.06.2018
- ENEL nr. 218429444/28.05.2018
- RADET nr. B 8965/06.06.2018
- Engie nr. 312.715.762/25.05.2018
- Telekom nr. 851/30.05.2018
- aviz Comisia de circulație nr. A 6243/29.01.2020
- adresa Poliția municipiului Constanța nr. 109.655/30.09.2018
- proces verbal de recepție OCPI nr. 3474/12.11.2018
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 1173R/03.09.2018
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 10313 RP/24.10.2018.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism PUZ a fost înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Consiliului local al municipiului Constanța din 31.10.2019 și a fost retras de inițiator, fiind înapoiat Direcției urbanism prin adresa nr. 212593/04.11.2019.

Documentația a fost reanalizată în Comisia de circulație a municipiului Constanța, fiind emis un nou aviz sub nr. A 6243/29.01.2020 care nu mai prevede realizarea aleii de acces paralelă cu bd. IC Brătianu.

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. IC Brătianu, str. Bucegi, str. Mureșului și str. Petre Mănoiu, inițiator SC Dacor-Plast SRL.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,
Cristina Stamat

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE	4767	26.24
2.	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	4766	26.24
3.	ZONA FUNCȚIUNILOR LEGATE DE TRANSPORTUL ÎN COMUN	2150	11.83
4.	ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE	252	1.39
5.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	5511	30.33
5.	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE	721	3.97
TOTAL		18167	100.00

RAFIC (suport Plan Urbanistic Zonal)
Scara 1: 500

Zona studiată pentru P.U.Z
Zona limitată imobilului situat în B-dul. I.C. Brătianu, nr. 211, Lot 2 x 211, mun. Constanța, Jud. Constanța, cu numărul cadastral 244225, cuprinsă între străzile Bucegi, Mureșului, Lt. Petre Mănoiu și B-dul. I.C. Brătianu

Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
Constanța

BILANȚ SPAȚII VERZI

Nr. crt.	ZONA DE REGLEMENTARE	EXISTENT	PROPUȘ
1.	T - TRANSPORT PUBLIC	65	370
2.	M - FUNCȚIUNI MIXTE	650	1149
3.	L - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	650	650
4.	ZRV 1 - SPAȚII VERZII DIN DOMENIUL PUBLIC AFĂRATE ÎNAFĂRA ZONEI DE REGLEMENTARE	212	252
TOTAL		1577	2421

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

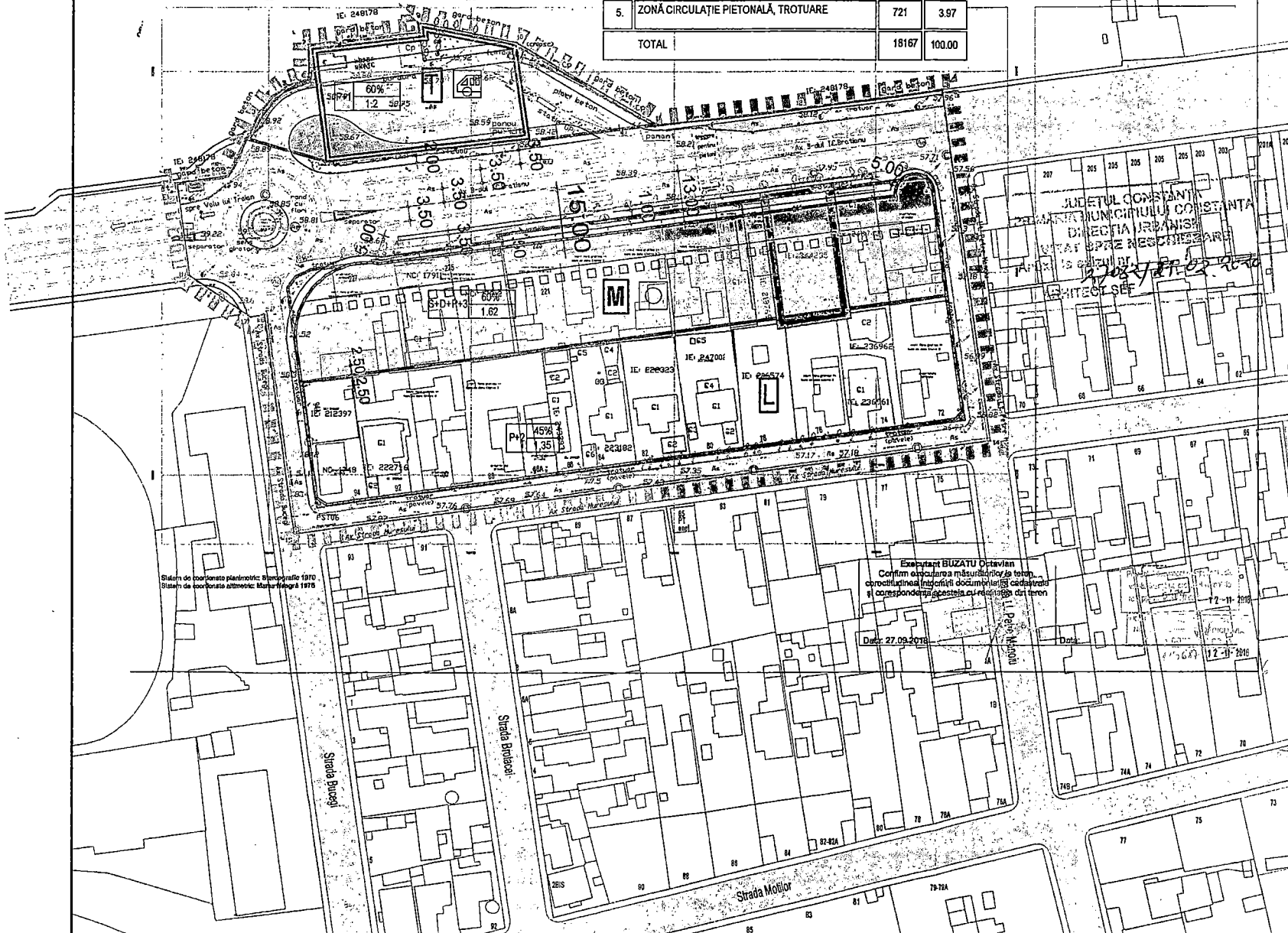
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	ZONA EDIFICABILĂ PENTRU SERVICII PUBLICE ȘI COMERȚ LEGATE DE TRANSPORTUL ÎN COMUN
	ZONA EDIFICABILĂ PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+D+P+3
	ZONA EDIFICABILĂ PENTRU LOCUINȚE CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+D+P+2
	ZONĂ DE PARCURI ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ (AMENAJĂRI DIVERSE: MOBILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	ALINIAMENT PROPUȘ
	LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE
	LIMITA EDIFICABILULUI PENTRU TERMINAL DE CĂLĂTORI
	INDICATORI URBANISTICI MAXIMI AI ZONEI DE REGLEMENTARE



all arhitectura

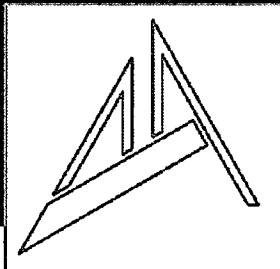
P.U.Z.	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
	PROIECTAT Designer	arh. IGNIȘ DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DACOR-PLAST S.R.L.		DATA Date
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR		SCALA Scale
AMPLASAMENT Site	BD. I.C. BRĂȚIANU NR. 211, CONSTANȚA		SCALA Scale
TITLUL PLANȘEI Plan description	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICĂȚIE		SCALA Scale

Acest document este posesiația v. ALL ARHITECTURA SRL.
 Orice falsificare, reproducere, distribuție, publicare cu scopuri comerciale sau alte scopuri este strict interzisă și va fi sancționată în conformitate cu legea.
 Toate drepturile sunt rezervate.



Executant BUZATU Octavian
Conținutul prezentei măsurători este în conformitate cu planșile cadastrale și corespunde gazetelor de teren
Data: 27.09.2018

Staza de coordonare planimetrică: B-trometric 1970
Staza de coordonare altimetrică: B-trometric 1976



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. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT
DE BD. I.C. BRĂTIANU ȘI STRĂZILE BUCEGI, MUREȘULUI ȘI LT. PETRE MĂNOIU**

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, precum și 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;
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA COMUNICĂȚII CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT PENTRU ELABORARE
Anexă la 391201/11.02.2020

ARHITECT ȘEF _____

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PNE VESNICIARIE

Anexă la avizul nr. 24022/11.02.2020

ARHITECT ȘEF _____

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de bd. T.C. Brătianu și străzile Bucegi, Mureșului și Lt. Petre Mănoiu. Activitatea de construire în zona studiată se vor desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

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 vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz:

- P.U.D. pentru asigurarea accesului carosabil cel puțin pentru intervenția de urgență
- P.U.Z. în cazul în care dezmembrarea se face în trei parcele sau mai multe

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

Zonă 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.

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.

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

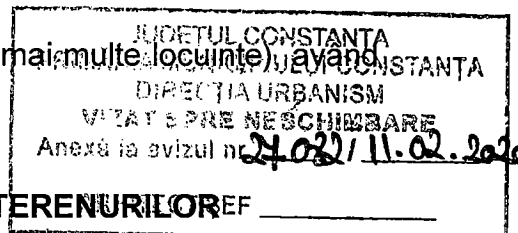
subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum 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. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5m față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

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.



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.

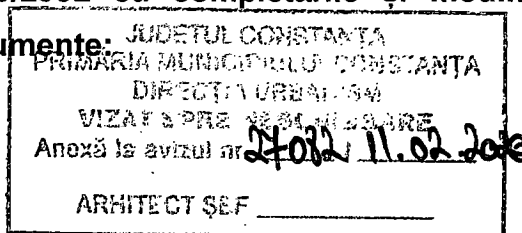
Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii și Identității Naționale.

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

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.

Pentru toate zonele de reglementare construirea se va autoriza pe baza documentației întocmite conform Legii 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și va cuprinde și următoarele documente:

- studiu geotehnic
- studiu hidrologic
- proiect de iluminat arhitectural



Proiectul de iluminat arhitectural va cuprinde piese scrise și desenate cu următorul conținut:

- piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice

- piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

○ rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

○ pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

○ în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

○ firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

○ firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă

↳ proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul primariei municipiului Constanta

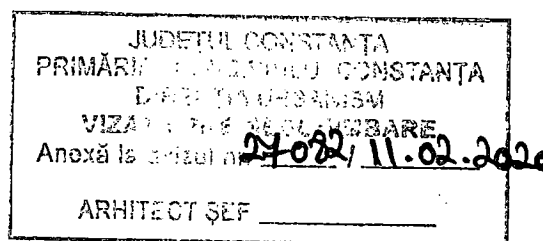
B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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 igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, 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.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ



UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- M – funcțiuni mixte locuire, comerț, servicii, turism;
- L – zona de locuinte și funcțiuni complementare locuirii;
- T – zona de transport rutier.

Adiacent acestora se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt M, L și T.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M

comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;

servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;

spații administrative: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;

sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;

locuințe: individuale, colective sau semicolective.

L

locuire: individuale, colective sau semicolective mici – P+2+3 retras sau mansarda;

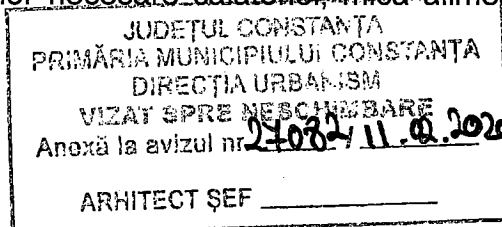
funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, parcare/garare, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.)

T

funcțiuni aferente stației terminus a transportului în comun: dispecerat, punct de vânzare tichete, carduri și abonamente de călătorie, punct de informare;

servicii publice, ex. zona de deșeură, grupuri sanitare, punct medical;

mic comerț, ex. punct de desfășurare a produselor necesare călătoriei, mica alimentație publică, librărie, ziare, reviste



Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M, L, T

se admite mansardarea clădirilor, cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim (art.10) cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj;

se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu determinat de normele specifice funcțiunilor respective și de cerințele funcționale, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii liberale (ex.: un cabinet medical are

spații specifice și respectă NP 021-1997 – Normativ privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță;

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel;

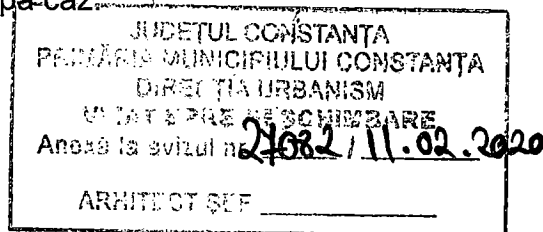
M, L

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

M, L, T

- orice funcțiuni care nu sunt menționate la art.1 și 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale utilizabile;
- 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 funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public.

Pe parcelă, conform planșei de reglementări urbanistice, suprafața edificabilă – definită ca suprafața de teren din cadrul parcelei, în interiorul căreia vor fi amplasate construcțiile – este determinată de condițiile specificate la art. 5. Este permisă depășirea suprafeței edificabile de console (balcoane, bovindouri, spații interioare, etc.) numai spre bd. Brătianu, cu maximum 2.0 metri și numai la nivelul etajelor.

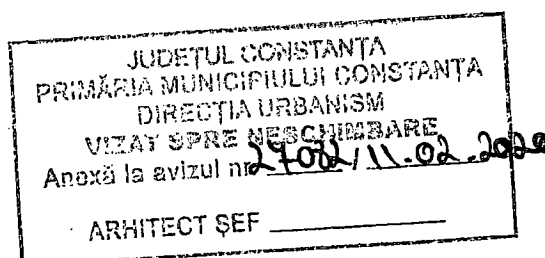
Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

M

- clădirile se vor retrage cu 15,0 metri de la axul existent al bd. I.C. Brătianu;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament la străzile Bucegi și Lt Petre Manoiu, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public;
- clădirile se vor amplasa pe aliniament pe aleea ocazional carosabilă propusă, cu condiția ca morfologia accesului carosabil pe parcelă să respecte normele specifice de proiectare și execuție a zonelor carosabile și parcărilor (raze de întoarcere, condiții de vizibilitate, distanțe minime, etc.)

L

- clădirile se vor retrage față de aliniament la 4.0 metri;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționari;



- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim **8.0** m la cele de categoria III;

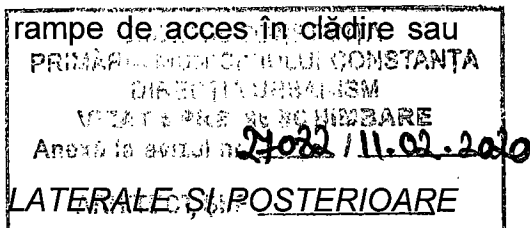
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

T

- clădirile se vor amplasa în zona edificabilă marcată pe planșa de reglementări.

M, L, T

- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau alte reliefuri pe fațadă este interzisă.



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

M, T

Clădirile se pot amplasa în regim continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu respectarea Codului Civil.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririlor.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată arhitectural.

În cazul regimului de construire discontinuu, retragerea față de limitele laterale va fi de minimum 3.0 metri în cazul în care fațada respectivă are ferestre pentru camere de locuit și va respecta codul civil în celelalte cazuri.

L – se mențin reglementările P.U.G.

- clădiria construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de ½ din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădiria se va realiza în regim izolat;
- clădirile 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;
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul 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;
- retragerea 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 5.0 metri;

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

M, T

Pe parcelă se va amplasa un singur corp de clădire principal.

Amplasarea și configurarea anexelor funcționale situate în corpuri de clădire separate se va face cu asigurarea înșiririi spațiilor și vecinătăților conform normelor specifice.

L – se mențin reglementările P.U.G.

- 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 $AC_{\text{minima}} = 50.0$ mp;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri

JUDEȚUL CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 2902 / 11.02.2016
 ARHITECT ȘEF

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

M, L, T

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 lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și de minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

M

Se va prevedea, prin retragerea construcțiilor, o alee ocazional carosabilă pentru riverani, pe direcția E-V, în partea posterioară a parcelelor, pentru acces carosabil pe parcelă. Până la realizarea acesteia, este permis accesul carosabil pe parcelă numai cu titlu provizoriu.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M, L, T

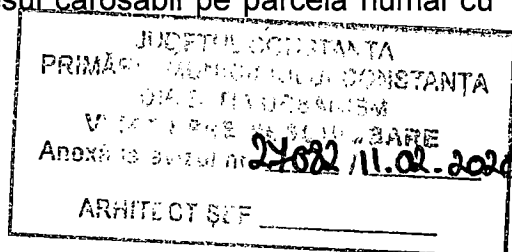
Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

În cazul în care pe teren cu construcție existentă care se menține nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **500** metri de accesul principal în clădire.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, modificata prin H.C.L.M. 28/2018.

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

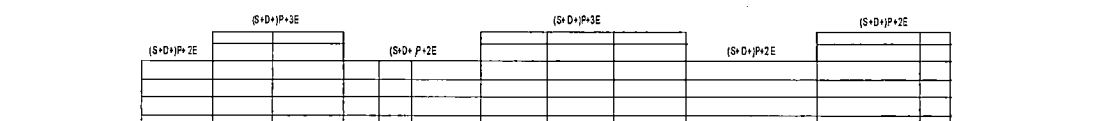
Până la realizarea aleii carosabile de acces pe parcelele aliniate la bd. Brătianu, autorizarea construcțiilor se va face numai cu asigurarea retragerii obligatorii pentru crearea aleii carosabile și numai cu asigurarea locurilor de parcare necesare în incintă.



Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

M

- P+3E pentru parcelele cu suprafața de cel puțin 600 mp, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 17 metri de la cota trotuarului, aferent bd. I.C. Brătianu;
- P+2E cu autorizare directă pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 600 mp, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12 metri de la cota trotuarului, aferent bd. I.C. Brătianu;
- construirea clădirilor cu regimul de înălțime P+3E pentru parcelele sub 600 mp se va analiza prin P.U.D., urmărindu-se silueta frontului stradal la bd. Brătianu din figura:



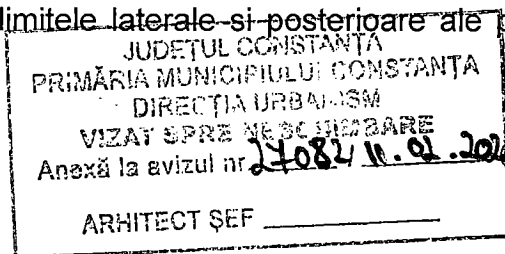
L

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 ($H_{\text{maxim}} = 10.0$ metri);
- se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stăpânei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

T

P+1E.

M, L, T



Demisolul este considerat nivelul supraterran cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria

ultimului nivel.

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

M,T

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină 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 la exterior a:

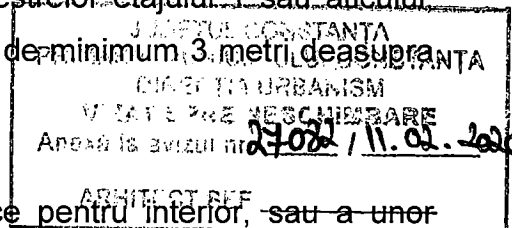
- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- firmelor și reclamelor luminoase multicolore.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se vor folosi dale înierbate.



Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Se va asigura iluminatul arhitectural, cu respectarea prevederilor cap. II, punctul A, al regulamentului de față.

L – se mențin reglementările P.U.G.

- cladirile noi sau modificarile /reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

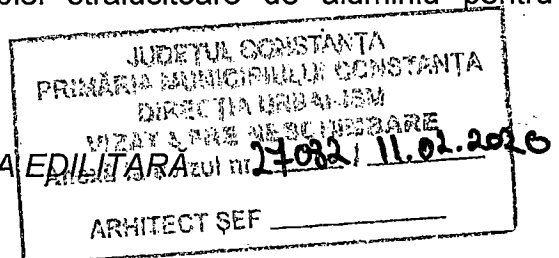
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;

- pentru constructiile amplasate la intersectii sau în capete de perspectiva vizibile din atreere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA
M, L, T



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

Investitorul 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.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

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.

Art. 13.
M, L, T

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
ANEXĂ LA AVIZUL NR. 24082 / 11.07.2022

ARHITECT SEE
152/2013, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție pe pământ vegetal de minim **25%** din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime, a jardinierei cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate pe minim 30% din suprafața lotului, conform H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile 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..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

M, L

se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;

— pentru locuințe individuale, împrejmuirea 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;

— pentru locuințe colective și funcțiuni publice, împrejmuirea va fi transparentă minim 70% din suprafața verticală, astfel încât să permită vederea, cu soclu opac cu înălțimea de maximum 40 cm;

— se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;

— În cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

— pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;

— gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

— nu sunt permise împrejmuiri decât pentru mascarea anexelor gospodărești și utilajelor.

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

M

Procentul maxim de ocupare a terenului

P.O.T. max = ~~50%~~ pentru clădirile care cuprind funcțiunea de locuire

P.O.T. max = **60%** pentru clădirile care cuprind și funcțiuni admise, altele decât cele

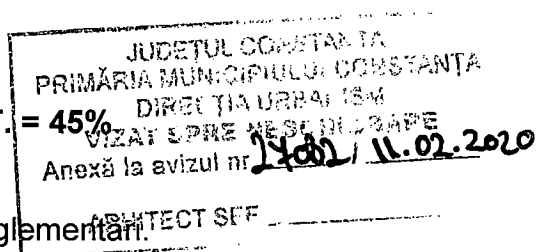
de locuire

L

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = **45%**

T

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.



M, L, T

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

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

M

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

L

Coeficientul maxim de ocupare a terenului

C.U.T. = 1.35 în cazul existenței de funcțiuni complementare locuinței

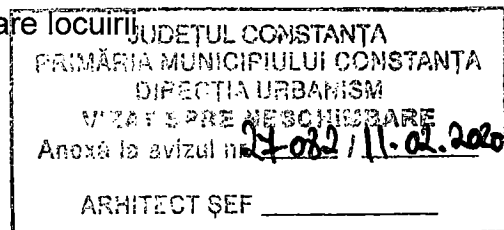
C.U.T. = 1.0 în cazul construirii de locuințe

T

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

M, L, T

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.



Întocmit: arh. Ignis Duvagi

