

P.U.Z. LOTIZARE TEREN , CONSTANTA, STRADA BUCOVINE, FN, LOT 4/1 SI 4/2
S.C. ED COM 96 SRL
J13/1522/996; CUI RO8518149
Eforie Sud, str. Avram Iancu, nr. 30,
Constanta , b-dul Tomis, nr. 143
cladirea PROIECT SA
tel. 0241 555005 int 278; tel 0740356368
email u_rodica@yahoo.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2 , STRADA BUCOVINEI, FN3
- **Beneficiar :** PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- **Investitor:** NEJLOVEANU NICULAE SI VICTORIA
- **Proiectant general-** S.C. ED COM'96 SRL
- **Data elaborării** – iunie 2014

1.2 Obiectul PUZ

Prezentarea investitiei

Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de mobilare urbana a unor paturi de teren (lot 4 alcatuit din loturile 4/1 si 4/2) amplasate in municipiul Constanta, strada Bucovinei, FN3.

Investitorul ,familia Nejloveanu Niculae si Victoria, detin in proprietate loturile 4/1 si 4/2 inconform Actului de Dezmembreare autentificat cu nr. 162/29.01.

Terenul propus la lotizare se invecineaza la Nord cu teren proprietatea Municipiului Constanta, la Sud cu alee propusa, la Est proprietar CNAR si la Vest alee propusa.

Terenul este amplasat pe faleza Marii Negre in zona de capat a strazii Bucovinei si a intersectiei strazii Eroilor cu Mihai Eminescu.

Terenul este neamenajat si nu are imprejmuire.

1.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiata

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism , faza P.U.Z. a fost aprobată cu HCL 653/25.11.

- Folosirea actuala a terenului-teren liber
- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale comert cu amanuntul, sedii de firme, institutii, servicii, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele, loisir si



sport in spatii acoperite, parcaje la sol si multietajate. Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa reprezinte minim 30% din ACD.

- Zone protejate-NU
- P.O.T. : maxim 75% cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din AC
- C.U.T. : maxim 3
- Zona dispune de echipare edilitara pe strazile ucovinei , Eroilor si Mihai Eminescu.

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta
- Regulamentu Local de Urbanism, Regulamentul General de Urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII -

- Zona alocata studiului este situata la cca 1200 m, fata de capatul strazii Bucovina.
- Lotul 4 situat in zona lotizata aferenta falezii Marii Negre se afla in vecinatatea drumului de coasta. Pina in prezent P.U.Z. de coasta a Marii Negre nu este definitivat pe tronsonul unde este amplasat terenul propus la lotizare (lot 4/1 si 4/2)
- La baza elaborarii acestei documentatii de urbanism s-au preluat date si din proiectele din zona, iar terenul pentru care se propune elaborare P.U.Z. nu se regaseste in aceste documentatii.
- Intreaga zona adiacenta soselei de coasta aferente Marii Negre urmeaza afii mobilata urban, etapizat, functie de elaborarea si aprobarea fiecarei documentatii de urbanism solicitate.

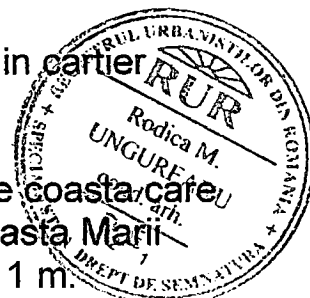
3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului „, lo4”(lot 4/1 si 4/2) in vederea realizarii unui cartier de locuinte :

- se propun 21 loturi cu o suprafata in medie de 400 mp/lot.
- reglementarea circulatiilor carosabile si pietonale in cartierul propus (lot 4/1 si 4/2)
- propunere traseu sosea de coasta in zona lotizata
- propunere racorduri circulatii carosabile si pietonale de la cartier la strazile Bucovinei si Mihai Eminescu
- reglementarea echiparii edilitare si post de transformare in cartier

4. REGLEMENTARI CIRCULATII

Prin PUZ se propune extinderea tronsonul 2 al soselei de coasta care va urma traseul circulatiilor carosabile existente ,paralele cu coasta Marii Negre si largirea lor la 7 m(2 benzi de circulatie) cu trotuare de 1 m. Soseaua de coasta va trece la Nord de terenul lotizat unde exista o alee carosabila de 4 m latime ce se va lati la 6 m si doua trotuare de cate 1 m in



etapa I si apoi cand se va executa , soseaua de coasta tronsonul 2 , largita la 7 m cu doua trotuare de cate 1 m latime.

Tot prin PUZ se propu racordurle la reseau stradala existenta, str. Bucovinei si str. Mihai Eminescu, prin largirea aleilor carosabile existente la 4 m. mi doua trotuare de 1 m , pentru starzile cu sens unic si la 6 m si doua trotuare de cate 1 m latime la strazile cu doua sensuri de circulatie.

Se vor reglemnta circulatiile carosabile in cadrul terenului proprietate ce se lotizeaza prin realizarea unei strazi cu sens unic, lata de 4 m si doua trotuare de 1 m latime , strada ce va avea accesul din soseaua de coasta propusa, din directia Nord catre directia Sud cu racord la sensul giratoriu preazut la Sudul lerenului lotizat

5. REGLEMENTARI EDILITARE

- zona propusa la lotizare se va racorda la zona ce dispune de echipare edilitara pe strazile Bucovinei , Eroilor si Mihai Eminescu

6. CIRCULATIA TERENURILOR

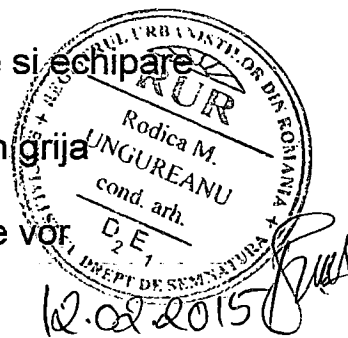
- terenul aferent loturilor pentru constructii ramn in proprietatea persoanelor fizice si juridice
- terenul aeferent circulatiei carosabile si pietonale din cartier , strada cu sens unic, ramane in proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu destinatia circulatii urmand a fii distribuit in indiviziune proprietarilor loturilor adiacente circulatiilor
- parcarile auto se vor realiza exclusiv in limita terenurilor proprietatea persoanelor fizice sau juridice , iar numarul si dimensiunile , locurile de parcare se vor stabili conform reglementarilor si legislatiei in vigoare la data soicitarii autorizatiei de construire.
- terenurile aferente soselei de coasta (cu destinatia circulatie carosabile si pietonale), trec la domeniul public in administrarea Primariei Municipiului Constanta

7. REGLEMENTAR IEDILITARE

- retelele edilitare trec in administrarea furnizorilor de utilitati
- zona propusa la lotizare se va racorda la zona ce dispune de echipare edilitara pe strazile Bucovinei , Eroilor si Mihai Eminescu

8. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costruri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

- zona propusa la PUZ va fi prevazuta cu strazi, trotuare si echipare edilitara.
- amenajarea terenului aferent lotizarii se va efectua prin grija beneficiarilor (proprietarilor)
- echiparea edilitara ,circulatiilecarosabile si pietonale se vor



efectua in parteneriat publi-privat , urmad a se definitiva categoria de investitori la faza ulterioara.

9. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin reglementarea urbanistica propusa se va obtine:

- dezvoltarea urbanistica unitara a zonei
- se vor crea noi locuri de munca
- se va amenaja si dezvolta urban zona aferenta coastei Marii Negre
- se considera ca acest cartier de locuite „ mediteraneene” , cu loturi de suprafete medii” propus se va adresa investitorilor directi (persoane fizice si juridice) cu potential financiar pentru a dezvolta in cel mai scurt timp posibil de la aprobarea PUZ a zonei aferente.

SUPRAFETE / COEFICIENTI URBANISTICI SE MENTIN :

- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale, comert cu amanuntul, sedii de firme, institutii, servicii, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele, loisir si sport in spatii acoperite, parcaje la sol si multietajate. Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa reprezinte minim 30% din ACD.
- Zone protejate-NU
- P.O.T. : maxim- 55%
- C.U.T. : maxim - 2,0 pentru constructiile cu P+2-3
-2.5 pentru constr uctiile cu P+3-4

Sef proiect
Urb/C.Arh. Rodica Ungureanu



12.02.2015

Bilant teritorial propus

Zonificare	Funcțiuni	Regim de înălțime maxim	P.O.T.	C.U.T.
ZL 1	Locuire individuala, comert, birouri, turism	P+2-3	55%	2
Z L2	Locuire individuala, locuire colectiva comert, alimentatie publica, profesii liberare, turism	P+2-3	55%	2
Z L3	Locuire colectiva, comert, birouri, alimentatie publica, servicii medicale la parter, turism	P+3-4	55%	2.5

Sef proiect
Urb/C.Arh. Rodica Ungureanu



12.02.2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afere
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2 ,
STRADA BUCOVINEI, FN3
MUNICIPIUL CONSTANTA

Proiectant
S.C. ED COM'96 SRL

SEF PROIECT
URBANIST/C. ARH. RODICA UNGUREANU

Beneficiar:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA

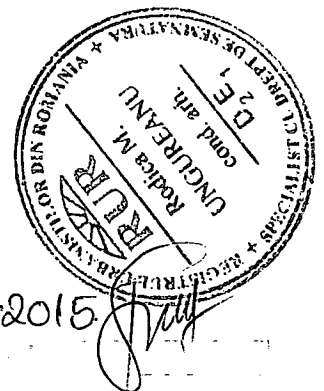
Investor
NEJLOVEANU NICULAE si NEJLOVEANU VICTORIA

Faza:
PUZ

Decembrie 2014

-01-

Decembrie 2014



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
(RLU) AFERENT PUZ
PENTRU LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2
STRADA BUCOVINEI, FN3
MUNICIPIUL CONSTANTA**

PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor si amenajările aferente zonei de studiu denumita „zona strada Bucovina, FN3, lot 4/1 si 4/2

Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal si explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generala care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor si aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentația inițială.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente anexată la prezenta documentație, rezultă că terenul cuprins în prezentul PUZ este construibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.



Prin regulamentul menționat sa urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a funcțiunilor cu caracter mixt compuse din funcțiuni de locuire, servicii și comerț;
- Propunerea unei game variate de subzone specifice zonei mixte;
- Amenajarea circulațiilor pietonale, spațiilor verzi care ar urma să răspundă cerințelor unei zone mixte, contribuind la punerea sa în valoare;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei .

1.2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/16.08.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G., si în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei. .

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră întrerupta în planșele anexate, zonă de limitata la Nord cu teren proprietatea Municipiului Constanta, la Sud cu alee propusa, la Est proprietar CNAR si la Vest cu alee propusa.

Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiunilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare si conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

12.02.2015



1.4. Corelări cu alte documentații

La nivel macroteritorial, sunt preluate tendințele de dezvoltare majore prezentate în cadrul documentației de amenajare a teritoriului elaborată pentru această zonă – zona aglomerației urbane și zona metropolitană ale Municipiului Constanta.

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta aprobat prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 653/25.11.1999 , prelungit prin HCLM nr. 77/31.03.2011 si HCLM nr. 81/26.03.2013 pentru acest amplasament și modifică reglementările aprobate. Zona de studiu se incadreaza in zonele de reglementare **ZRCM** zona mixta –instituti, servicii si echipamente publice, servicii de interes general ,activitati productive mici , nepoluante si locuinte

1.5. Diviziunea teritoriului în zone de referință

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z .-ului de față.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal . LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2, strada BUCOVINEI, FN3 , s-a definit zona de locuire ZL ce cuprinde suzonele :

- | | |
|---|------------------|
| -ZL 1. Locuire individuala si colectiva | - P+2-3 niveluri |
| -ZL 2. Locuire individuala | - P+2-3 niveluri |
| -ZL 3. Locuire colectiva | -P+3-4 niveluri |

1.6. Derogare de la prevederile regulamentului

Prin derogare, se înțelege modificarea uneia din condițiile de construire: retragere față de limitele laterale și de spate ale parcelei, POT, CUT, regim de înălțime.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

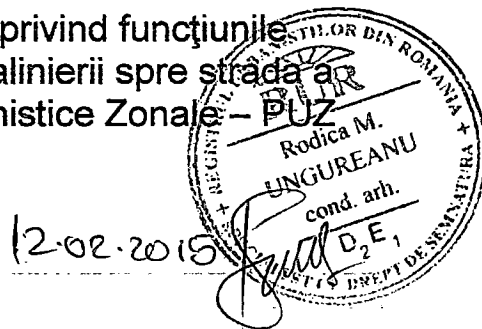
- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative pentru comunitate.

Modalități de autorizare în cazul derogărilor:

- modificări pentru una din condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de înălțime POT, CUT și depășirea alinierii spre strada ar constructiilor sunt posibile în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii;

-04-

Decembrie 2014



- modificarea mai multor condiții de construire constituie modificarea Regulamentului și este posibilă numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii.

În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din puncte de vedere funcțional și morfologic.

(a) funcțional

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este teren viran liber de construcții.

(b) morfologic:

Având în vedere terenul liber existent și situarea la nivel municipal, zona a fost abordată ca având vocație de zonă rezidențială, capabilă de a primi unități de locuire, unități de servicii, birouri, comerț, turism.

2.2 . ZL1;2;3 – ZONA DE LOCUIT

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

ZL1. – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+2-3 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

ZL2. – subzona locuințelor individuale cu P+2- 3 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

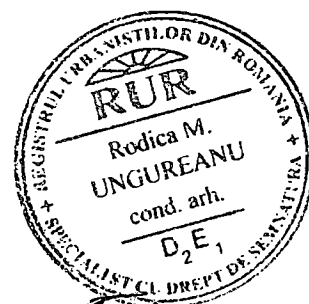
ZL3. – subzona locuințelor colective medii cu P+3 –4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Z L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2- 3 niveluri în regim de construire izolat:

1. echipamente publice specifice zonei rezidențiale
2. comerț
3. birouri
4. turism



12.02.2015

ZL2 - locuințe individuale cu maxim P+2-3 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):

1. echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
2. comert
3. alimentatie publica
4. profesii liberale
5. turism

ZL3- locuințe colective medii cu maxim D+P+ 3-4 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):

1. echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
2. comert
3. birouri
4. alimentatie publica
5. servicii medicale
6. turism

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZL1; ZL2;ZL3

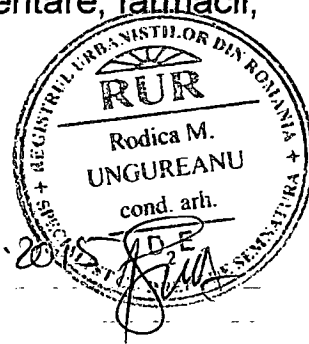
-Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă să aibă un acces separat de cel al locatarilor;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZL1; ZL2; ZL3

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- stații de betoane;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) ZL1; ZL2; ZL3;

- Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri
- Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.



12.02.2015

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ZL1;ZL2;ZL3;

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6 metri pe străzi .
- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 4.00 metri .
- în cazul clădirilor cuplate , nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-respectare cod civil atr 612; art 615

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

-conform regulament general de urbanism

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

-exclusiv in limita terenului proprietate, iar numarul si dimensiunile , locurile de parcare se vor stabili conform reglementarilor si legislatiei in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire.

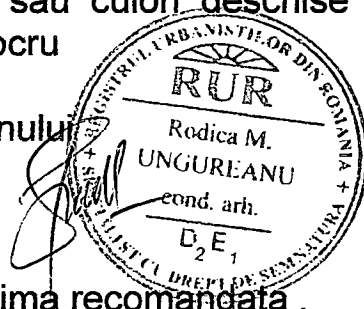
ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ZL 1. – P+2-3 niveluri supraterane
- ZL 2. - P+2-3 niveluri supraterane
- ZL 3 . D+ P+3-4 niveluri supraterane

Se admin niveluri subterane sau partial subterane functie de configuratia terenului si conditiile de fundare

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- finisaje exterioare – placaje din piatra
 - tencuieli decorative alb sau culori deschise in nuante de crem, bej, ocru
- tamplaria exterioara - nuante de culoarea lemnului
- invelitoare
 - terasa circulabila
 - terase inverzite
 - sarpana ,cu panta minima recomandata , pentru ivelitori tip „olana”



ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare

SECȚIUNEA III: POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI .

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2.00 metri înălțime din care 04,0 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de 2,00 metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

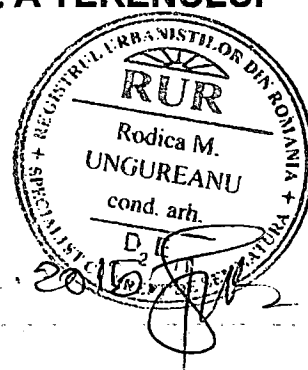
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ZL1 - POT maxim - 55%

ZL2 - POT maxim - 55%

ZL3 - POT maxim - 55%



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

Articolul 16-Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZL1 - CUT maxim – 2 ADC / mp. Teren

ZL2 - CUT maxim – 2 ADC / mp. Teren

ZL3 - CUT maxim – 2.5 ADC / mp. Teren

Articolul 17 – Condiționări cu privire la posibilitatea de construire

Pentru soluționarea coerentă și cât mai exactă a disfuncționalităților constatate pe parcursul elaborării studiului, prezenta documentație stabilește câteva tipuri de condiționări cu privire la posibilitatea de construire:

-ZONE CE SE VOR REGLEMENTA ULTERIOR prin documentații de urbanism aprobate conform prevederilor legale; **Tronson II Sosea de Coasta**

-ZONE CE SE VOR REGLEMENTA ULTERIOR prin documentații de urbanism aprobate conform prevederilor legale. POT, CUT, circulațiile, trama stradala și regimul de înălțime sunt orientative.

Condiționările cu privire la posibilitatea de construire sunt instituite pentru anumite parcele din aria de studiu și se datorează problemelor apărute din cauza suprapunerilor cadastrale, dezmembrărilor incorecte etc.

Autoritățile locale vor constata natura acestor probleme pentru fiecare parcelă în cauză în momentul solicitării unui Certificat de Urbanism și vor decide modalitatea prin care condiționarea de construire va fi stinsă (refacerea cadastrului, reparcelarea în baza unei documentații urbanistice etc.).

Astfel, prezentul regulament propune condiționarea eliberării Certificatului de Urbanism de prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să ilustreze respectarea regulilor din prezentul regulament cu privire la forma și dimensiunea parcelelor, accese, modul de cuplare la calcan (dacă este cazul), etc.

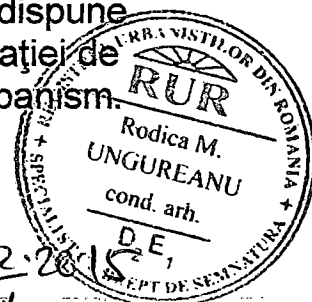
În funcție de situația reala la momentul eliberării Certificatului de Urbanism (suprapunerilor cadastrale sau corectări de cadastru, modul în care au fost dezmembrate sau comasate terenurile etc.), primăria poate dispune „autorizarea directă” sau poate condiționa eliberarea Autorizației de Construire de realizarea și avizarea unei documentații de urbanism.

Sef Proiect

Urbanist/ C.Arh. Rodica Ungureanu

-10-

Decembrie 2014



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2 , STRADA BUCOVINEI, FN3 MUNICIPIUL CONSTANTA

Bilant teritorial EXISTENT Intreaga zona studiata

Zonificare	Funcțiuni	Regim de înălțime maxim	P.O.T.	C.U.T.
ZRCM1	Zona mixta –institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general ,activitati productive mici , nepoluante si locuinte	0.00	0.00%	0.00

Bilant teritorial PROPUȘ

Zonificare	Funcțiuni	Regim de înălțime maxim	P.O.T.	C.U.T.
ZL 1	Locuire individuala, comert, birouri, turism	P+2-3	55%	2
Z L2	Locuire individuala, locuire colectiva comert, alimentatie publica, profesii liberare, turism	P+2-3	55%	2
Z L3	Locuire colectiva, comert, birouri, alimentatie publica, servicii medicale la parter, turism	P+ P+3-4	55%	2.5

Sef proiect
Urbanist/ C.Arh. Rodica Ungureanu