



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Serelor, str. Margaretei, str. Vârful cu Dor și str. Democrației, inițiatori Cohal Ion și Mariana

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 23.02. 2016.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 15946/03.02.2016, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și referatul Direcției urbanism nr. 15944/03.02.2016.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale Legii 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 solicitarea înregistrată sub nr. 11529/27.01.2016, precum și Avizul de oportunitate nr. 112345/10.08.2015 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Serelor, str. Margaretei, str. Vârful cu Dor și str. Democrației, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 20.850 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în str. Democrației nr. 16, lot 1, în suprafață de 402,73 mp (potrivit actelor de proprietate) și 403 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 17926, înscris în cartea funciară nr. 232948 a UAT Constanța, este proprietatea soților Cohal Ion și Mariana, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1193/29.08.2012 la Biroul notarului public Bratu Daniel Dumitru.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, dlui. Cohal Ion domiciliat în Constanța, bd. 1 Mai nr. 33, bl. PM2, sc. C, ap. 48, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 19 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
VISAN GABRIEL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 54 / _____ 2016



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

REFERAT

Nr. 15944 / 03.02.2016

Urmare solicitării nr. 11529/27.01.2016 adresate de Cohal Ion și Mariana privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Serelor, str. Margaretei, str. Vârful cu Dor și str. Democrației, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Democrației nr. 16, lot 1, în suprafață de 402,73 mp (potrivit actelor de proprietate) și 403 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 17926, înscris în cartea funciară nr. 232948 a UAT Constanța, este proprietatea soților Cohal Ion și Mariana, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1193/29.08.2012 la Biroul notarului public Bratu Daniel Dumitru.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 327/18.12.2015, teritoriul studiat face parte din ZRL1b - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, având înălțimea maximă P+ mansardă, unde sunt aprobate următoarele reglementări urbanistice:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat;
- construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- funcțiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule și mașini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC (aria desfasurata construita);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150.0 mp. ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250.0 metri;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, dacă AU are maxim 60% din AC; suprafața se va lua în calculul coeficientului de utilizare a terenului;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă, pentru nevoile gospodăriei, inclusiv pomicultura și viticultura;
- se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- 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 deseuri produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale reutilizabile și platforme de pre-colectare a deșeurilor 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 si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare:

- se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie;
- in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentin conditiile existente pentru parcelele construite daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.
- In cazul divizarii unor parcele in vederea construirii sau in cazul realizarii de constructii pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu urmatoarele conditionari;
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea, dar nu mai mica de 18.5 m;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m.;
- **parcela are suprafata minima de 350.0 mp. si un front la strada de minim 15.0 m;**

ARTICOLUL 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 de la aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri cu exceptia zonelor unde amplasarea pe aliniament este o tipologie predominata, iar adancimea parcelelor este sub 25.0 m; 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 determinari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public; 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 intersectiile 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse de preferinta izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.33 si 3.0;
- dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine, sau reface in aceeaasi dispunere, sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea; lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei;
- 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 5.0 metri;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14;
- amplasarea unei cladiri pe limita posterioara de a parcelei este permisa in cazul parcelelor cu adancime sub 25.0 m si in cazul in care exista deja calcanul unei constructii existente in stare buna pe limita parcelei vecine (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti).

ARTICOLUL 7 - 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 depasiti; orice corp de cladire cu exceptia anexelor gospodaresti si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi 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 4.0 metri.

ARTICOLUL 8 - 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 3.0 metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltime maxima admisibila la cornisa - 4.5 metri (P, P + M)
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / restructurile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- 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 in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- in zonele unde conditiile de echipare edilitara nu corespund cerintelor de mai sus se pot autoriza constructii noi numai cu acordul institutiilor abilitate si pentru parcele de minim 300.0 m in ZRL 1a si minim 400.0 m in ZRL 1b; aceasta prevedere este valabila pentru o perioada de tranzitie de 2 ani de la aprobarea RLUMC;
- se vor stabili servituti non-edificandi pe terenurile private unde se vor realiza retele edilitare acolo unde, conform studiilor de PF acest lucru nu este posibil pe terenuri publice;
- dupa perioada de tranzitie se interzice autorizarea noilor constructii pana la extinderea /reabilitarea sau realizarea retelelor edilitare corespunzatoare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

COEFICIENTI URBANISTICI

- POT maxim = 40 %
- CUT maxim = 0,40 pentru construcții parter
- CUT maxim = 0,65 pentru construcții P+M

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.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zona studiată, în suprafață de 20.850 mp, va fi organizată din punct de vedere operațional în două zone de reglementare - ZRCL1 și ZRL1bM.

1. utilizare funcțională

UTILIZARI ADMISE

ZRCL1

- locuinte individuale cu maxim D/S+P+1E+M
- spații pentru comerț și servicii diverse
- ateliere de mică producție, nepoluante
- construcții cu caracter de anexe gospodărești

ZRL1bM

- locuinte individuale cu maxim D/S+P+1E+M în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- construcții cu caracter de anexe gospodărești
- funcțiuni complementare locuirii în maxim 50% ADC
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale cu suprafața de maxim 150 mp

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRCL1

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul CUT a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui etaj curent

ZRL1bM

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul CUT a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui etaj curent
- se admite utilizarea spațiilor din clădirile de locuit pentru funcțiuni complementare cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii funcțiunii rezidențiale

UTILIZARI INTERZISE

ZRCL1

- activități comerciale de mare amploare și 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 și comerț en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- autobaze, stații carburanți

ZRL1bM

- activități comerciale de mare amploare și 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 și comerț en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- autobaze, stații carburanți
- funcțiuni complementare locuirii cu suprafața mai mare de 50% ADC

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se recomandă evitarea dezmembrării parcelarului existent
- tipul de clădire recomandat este de tip înșiruit sau cuplat
- Subzona ZRL 1bM :
 - pentru clădiri înșiruite parcela cu suprafața minimă de 150mp –front la strada minim 8,0m
 - pentru clădiri cuplate parcela cu suprafața minimă de 200mp-front la strada minim 10,0m
 - pentru clădiri izolate parcela cu suprafața minimă de 250mp –front la strada minim 12,0m
 - pentru parcela de colț suprafața minimă a parcelei se reduce cu 50,0mp și frontul la strada cu 25%pentru fiecare fatadă
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 12,0m
 - pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului
- Subzona ZRCL 1:
 - pentru clădiri înșiruite, parcela cu suprafața minimă de 100mp –front la strada minim 8,0m
 - pentru clădiri cuplate, parcela cu suprafața minimă de 150mp-front la strada minim 10,0m
 - pentru clădiri izolate, parcela cu suprafața minimă de 250mp –front la strada minim 15,0m

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Clădirile noi vor respecta aliniamentul stabilit, respectiv retras cu minim 4,0m de la limita trotuarului; colțul care se formează spre intersecțiile strazilor se recomandă să aibă o porțiune de fatadă tăiată după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi.
- Garajele se pot amplasa la limita străzii, cu acces direct din domeniu public

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse de preferință izolat, cu respectarea retragerilor minime din Codul Civil, în condițiile asigurării condițiilor necesare de înșirire proprie cit și pentru vecinătăți, conform OMS nr. 119/2014
- calcanele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate arhitectural pentru diminuarea impactului negativ
- retragerea față de limita posterioară va fi variabilă în funcție de adâncimea lotului și indicatorii de ocupare ai terenului; amplasarea unei clădiri pe limita posterioară este permisă când adâncimea lotului este sub 25m și există calcanul unei construcții în stare bună pe limita parcelei vecine
- raportul dintre dimensiunile clădirii de pe parcela va fi cuprins între 0,33 și 3,0.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită AC min=50,0mp
- 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 4,0m
- cu respectarea prevederilor Codului Civil și a prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea înșiririi și iluminatului natural.

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile vecine
- în cazul parcelelor de colț sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice ale căilor mai favorabile
- în cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fatadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat corespunzător
- accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirii; trotuarul va fi fără denivelări sau rosturi, accesele la garaje sau curți se fac prin coborârea bordurii pe lățimea accesului.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spații publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare: Normativ NP051/2001 aprobat prin Ordinul MLPTL nr 649/25.04.2001 privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la persoanele cu handicap

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se interzice stationarea autovehiculelor pe străzile perimetrare zonei studiate : Democratiei (transport în comun), Margaretiei, Serelor (lățime redusă), Varful cu Dor.
- parcarea se face numai în incintele- proprietate, de regulă accesul este către limitele laterale
- numărul locurilor de parcare va fi determinat de funcțiunile clădirilor proiectate, vor fi prevăzute strict în interiorul proprietăților, fără afectarea domeniului public; pentru locuințe
- pentru arie utilă până la 100mp- 1 loc de parcare
- pentru arie utilă între 101-150mp- 2 locuri de parcare
- pentru arie utilă 151-200mp -3 locuri de parcare
- Pentru spații comerciale : pentru 35,0mp arie utilă-1 loc de parcare
- Pentru birouri și alimentație publică : pentru 30,0mp arie utilă-1 loc de parcare
- Pentru alte funcțiuni se vor aplica normativele specifice
- Se vor respecta HCLM 43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Municipiul Constanța și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P 132-193.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru toate construcțiile noi, înălțimea maximă a clădirilor va fi $D/S+P+1E+M$ ($H_{\max} = 10$ metri de la CTA);
- Balcoanele sau bovindourile trebuie retrase minim cu 0,6m de la limita laterală de proprietate, dar pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor
- Proiecția balcoanelor sau bovindourilor pe fatadă respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificate precum și reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul zonei de amplasament
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcționale, cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate
- se vor utiliza structuri durabile, materiale și finisaje certificate, rezistente la condițiile de mediu specifice, aspectuase, etc
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelițoare din materiale durabile ;se recomandă utilizarea cu precădere a învelițoarei de țiglă (ceramică sau tablă), respectiv oțel cu specific tradițional
- se interzice învelițoarea din tablă zincată, de aluminiu sau din plăci de azbociment atît pentru clădirile principale cit și pentru garaje și anexe gospodărești
- se vor evita structurile de lemn sau metal pentru locuințe, acestea putînd fi utilizate eventual la mansardarea locuințelor existente, închiderea și acoperirea teraselor, accesoriile de fatadă, elemente decorative, etc
- în cazul noilor construcții cit și pentru modernizarea/reconfigurarea celor existente, se va asigura aplicarea cerințelor minime de performanță energetică, stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor, pentru: 1. noile clădiri 2. clădirea și elementele ce alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare/reparare 3. Instalarea/ înlocuirea / modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform cu Legea 372/13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- la clădirile dispuse pe front stradal, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie, retea cablu, etc ;
- toate noile bransamentele pentru electricitate ,cablu si telefonie vor fi realizate ingropat
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice in reseaua de canalizare centralizata
- se vor stabili servituti non-edificandi pe terenurile private unde se vor realiza retele edilitare acolo unde, conform studiilor intocmite, acest lucru nu este posibil pe terenuri publice
- in zonele unde conditiile de echipare edilitara nu corespund cerintelor de mai sus , se pot autoriza constructii noi numai cu acordul institutiilor abilitate, pe o perioada de tranzitie de 2 ani de la aprobarea RLUMC
- dupa perioada de tranzitie se interzice autorizarea noilor constructii pina la extinderea /reabilitarea sau realizarea retelor edilitare corespunzatoare

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- Pe fiecare lot se va rezerva obligatoriu o suprafata de minim 10% din aria terenului pentru spatii plantate cu rol decorativ si de protectie, dar nu mai putin de 5mp/locatar pentru locuinte
- se vor intretine spatiile de aliniament existente si se vor reface ori de cite ori va fi necesar
- accesele interioare , platformele si dalajele se recomanda sa fie inierbate
- pentru functiuni altele decit de locuire, se va respecta HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor.

IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini ordonata si unitara la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din material durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta, etc
- imprejmuirea va avea inaltimea intre 1,8m si 2,2m, spre strada, un soclu opac de 0,50 m si o parte transparenta posibil dublata cu gard viu
- pe limitele laterale si posterioare Imprejmuirile opace, care sa nu permita vederea, cu inaltime maxime de 2,50m si panta de scurgere orientata catre incinta proprie
- fundatiile nu vor depasi limitele lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominant de imprejmuire al zonei, respectind aceleasi exigent ca si aspectul exterior al cladirii

COEFICIENTI URBANISTICI

- POT = 50 %
- CUT = 0,78 pentru locuire
- CUT = 0,96 pentru locuire si functiuni conexe

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - Plan de încadrare în zona | sc. 1:5000 |
| - Situația existentă | sc. 1:1000 |
| - Reglementări urbanistice | sc. 1:1000 |
| - Plan circulații propunere | sc. 1:1000 |
| - Reglementări edilitare | sc. 1:500 |
| - Regim juridic | sc. 1:500 |
| - Schema spații verzi | sc. 1:1000 |

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 3235/17.09.2015
- Aviz de Oportunitate nr. 112345/10.08.2015
- Raportul informării și consultării publicului nr. 179282/21.12.2015

Avize :

- aviz RAJA nr. 1181/12368/04.11.2015
- aviz ENEL nr. 150022102/16.10.2015
- aviz Congaz nr. 834 B/02.11.2015
- aviz Telekom nr. 1713/16.10.2015
- aviz RADET nr. B 2913/29.10.2015
- planșa regim judic vizată DP nr. 10/1333/08.01.2016
- adresa DADPP nr. R168917/14.01.2016
- adresa DP nr. R166867/12.01.2016

- aviz comisia de circulație nr. A 5417/24.11.2015
- studiu însorire – memoriu și parte desenată
- referat verificare cerința D nr. 251/07.12.2015
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 13469 RP/07.12.2015

CONCLUZII

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

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Serelor, str. Margaretei, str. Vârful cu Dor și str. Democrației, inițiatori Cohal Ion și Mariana.

Inspector,
Cristina STAMAT



ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena TĂNASE

