

SC URMASstudio SRL
Constanta, Str. Ioan Borcea, nr. 19
Mail: urmastudio@gmail.com

Beneficiar: Lupsa Nicolae si Oana

MEMORIU

PLAN URBANISTIC ZONAL

**delimitat de strazile: MUGURULUI, MESTERUL MANOLE, HATMAN LUCA
ARBORE SI VALEA ALBA**

1.1 OBIECTUL PUZ

- SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

PRIN ACEST STUDIU SUNT ANALIZATE POSIBILITATILE DE REACTUALIZARE MORFOLOGICA A UNUI FRAGMENT DE TESUT URBAN, DELIMITAT DE O TRAMA STRADALA EXISTENTA, IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANTA.

SE DORESTE REALIZAREA UNEI CONSTRUCTII AVAND FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, PE UN TEREN CU SUPRAFATA DE 500 MP PE STR. MESTERUL MANOLE.

- PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA: CONFORM PREVEDERILOR PUG CONSTANTA IN ZONA STUDIATA SE REGASESC SUBZONELE:

- **ZRL1A - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1**

IN CAPITOLUL DE GENERALITATI/CARACTERUL ZONEI DIN REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PUG PRINTRE PROBLEMELE RIDICATE DE ACESTE SUBZONE SUNT ENUMERATE:

-PARCELAR IN GENERAL MIC SI NIVEL RIDICAT DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

-PARCELAR NEREGULAT AL UNOR INSULE REZIDENTIALE, CARE FAC DIFICILA UTILIZAREA EFICIENTA A PARCELEI

-LIPSA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE LA NIVELUL URBAN IN UNELE SUBZONE CONSTRUITE

-PRESIUNEA EXERCITATA DE UNII PROPRIETARI PENTRU AUTORIZAREA DE CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI SAU CONFORMARE INADECVATE SUBZONEI REZIDENTIALE. SE OBSERVA DOAR DOUA DIN PROBLEMELE ENUMERATE SE APLICA AMPLASAMENTULUI STUDIAT SI ANUME PARCELAR NEREGULAT SAU NEEDIFICABIL DATORITA DESCHIDERILOR LA STRADA SI DORINTA UNOR PROPRIETARI DE A-SI VALORIFICA PROPRIETATILE.

➤ **CAPITOLUL 2**
➤ **- STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

- POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII:
ZONA STUDIATA SE AFLA IN INTRAVILANUL LOCALITATII, IN SUD FATA DE CENTRUL GEOMETRIC AL INTRAVILANULUI.

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL:
-AVAND IN VEDERE POZITIONAREA IN CADRUL INTRAVILANULUI, ZONA STUDIATA ARE UN MARE POTENTIAL DE INTERCONECTARE FIIND RELATIV APROAPE DE CENTRUL ORASULUI, ATAT SUB ASPECT FUNCTIONAL/RELATIE DIRECTA CAT SI SUB ASPECT EDILITAR (CU TRASEUL PE STRAZILE ZONEI EXISTA TOATE TIPURILE DE RETELE EDILITARE). DEASEMENA, ZONA ESTE SITUATA LA DISTANTE RELATIV MICI FATA DE DOTARI ORASENESTI IMPORTANTE (GARA, PRIMARIE, SPITAL, CENTE COMERCIALE IMPORTANTE, SCOLI, GRADINITE, CASA DE CULTURA, BANCII, ETC).

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA, RELIEF, RETEA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE:
- ZONA STUDIATA ESTE AMPLASATA INTR-UN TESUT URBAN EXISTENT, BENEFICIIND DE O TRAMA STRADALA DEZVOLTATA SI DE ECHIPARE EDILITARA COMPLETA. NU EXISTA RISCURI NATURALE IN AFARA RISCULUI SEISMIC, PENTRU CARE SUNT OBLIGATORII MASURI SPECIALE DE PROIECTARE LA FAZELE ULTERIOARE.

2.3 CIRCULATIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI:
- CIRCULATIA RUTIERA ESTE BINE ORGANIZATA / DEFINITA, AVAND TRASEE SI SEMNALIZARI COMPLETE, STRAZILE PREZENTAND DUBLU TRACT.
- SE OBSERVA EXISTENTA FLUENTEI IN CIRCULATIEI, NEFIIND PREZENTE INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATII.
-ESTE PREZENTA SI O STATIE R.A.T.C – LINIA 4-40
- STRAZILE CE DEFINESC PATEUL SUNT: STRADA MURGULUI – DUBLU TRACT CU 1 BANDA PE SENS (N), STRADA MESTERUL MANOLE – DUBLU TRACT CU O BANDA PE SENS (E), STRADA HATMAN LUCA ARBORE – DUBLU TRACT CU O BANDA PE SENS (S) SI STRADA VALEA ALBA – DUBLU TRACT CU O BANDA PE SENS (V).

2.4 OCUPAREA TERENURILOR – SITUATIA EXISTENTA

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA: FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI ESTE CEA DE LOCUIRE (EXPRIMATA IN CLADIRI CU REGIM DE INALTIME DE LA PARTER PANA LA P+2E, MAREA MAJORITATE AFLATE IN STARE MEDIE). ALTE FUNCTIUNI SUNT CELE COMERCIALE SI SERVICII(STR. MURGULUI / STR. HATMAN LUCA ARBORE).
- RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI: IN STAREA ACTUALA, CELE TREI FUNCTIUNI EXISTENTE (LOCUIREA, COMERTUL SI SERVICIILE) SUNT COMPLEMENTARE. IN ZONA STUDIATA SUNT PREZENTE CATEVA TERENURI LIBERE DE CONSTRUCTII, NEEDIFICATE DATORITA DESCHIDERILOR MICI LA STRADA SI LIPSEI UNUI REGULAMENT CARE SA PERMITA EDIFICAREA PARCELELOR. SE REMARCA SI ACCESUL DIFICIL LA UNELE PARCELE DATORITA FORMELOR NEREGULATE SI DIMENSIUNILOR MICI ALE ACESTORA.

COEFICIENTII URBANISTICI AI PATEULUI EXISTENT SUNT:

- **POTexistent=28,4%,**
- **-CUTexistent=0,33**
- **SUPRAFATA PATEU = 25164 MP**

COEFICIENTII URBANISTICI AI SUBZONELOR APROBATI PRIN P.U.G IN PATEUL STUDIAT:

- **ZRL1A**
ST=25164mp
Sc=8807,4mp
Scd=17614,8mp
POT=35%
CUT=0,7

- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT: DIN ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT REZULTA NUMARUL MEDIU DE CLADIRI (MAREA MAJORITATE CU REGIMUL DE INALTIME PARTER) AFLATE IN STARE MEDIE.
- ASIGURAREA DE SPATII VERZI: IN STAREA ACTUALA EXISTA GRADINI AMENAJATE IN PROPRIILE GOSPODARII SI VEGETATIE DE ALINIAMENT.

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

- STADIUL ECHIPARII EDILITARE: CU TRASEUL DE-A LUNGUL STRAZILOR DIN ZONA STUDIATA EXISTA TOATE TIPURILE DE RETELE EDILITARE: ALIMENTARE CU APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA, RETEA ELECTRICA, RETEA DE GAZE NATURALE, RETEA DE TELEFONIE SI CABLU TV, RETEA DE ILUMINAT PUBLIC.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

AVAND IN VEDERE FAPTUL CA ZONA STUDIATA FACE PARTE DINTR-UN TESUT URBAN EXISTENT, CU TRAMA STRADALA DEZVOLTATA SI ECHIPATA CU TOATE TIPURILE DE RETELE EDILITARE, NU EXISTA RISCURI NATURALE SI ANTROPICE.
IN ZONA STUDIATA NU EXISTA VALORI DE PATRIMONIU CARE NECESITA PROTECTIE.

> CAPITOLUL 3

> - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG

IN PUG ZONA STUDIATA FACE PARTE DIN UTR18.

DELIMITARE / SITUARE IN CADRUL ORASULUI

ZONA ESTE SITUATA IN PARTEA DE SUD A MUNICIPIULUI SI ESTE DELIMITATA LA NORD-VEST DE STR. VARFU CU DOR, LA VEST DE PRELUNGIREA STRAZII SOSEAU'A DIN VII, LA SUD-VEST/SUD DE LIMITA INTRAVILANULUI PROPUIS, LA EST DE STR. MANGALIEI, IAR LA NORD-EST DE BDUL. AUREL VLAICU.

FUNCTIUNI EXISTENTE / FUNCTIUNI PROPUSE

DIN PUNCT DE VEDERE FUNCTIONAL, TERENUL ESTE OCUPAT CU ACTIVITATI DE LOCUIRE (INDIVIDUALA SI COLECTIVA), DOTARI COMPLEMENTARE LOCUIRII (INVATAMANT, SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA), CULTE SI CULTURA, SERVICII PUBLICE, TEREN DESTINAT GOSPODARIEI COMUNALE, PRACTICARII SPORTURILOR, CULTURILOR AGRICOLE.

ESTE PROPUSE FORMAREA A TREI CENTRE DE CARTIER DE-A LUNGUL STRAZII COMARNIC, A DOUA CENTRE DE INTERES MUNICIPAL IN PARTEA DE SUD A UTR (ZONA DE ACTIVITATI COMERCIALE CU RIDICATA SI ZONA MIXTA DE PRODUCTIE, CERCETARE, GOSPODARIE COMUNALA, SERVICII DE TRANSPORT), SI EXTINDEREA LOCUIRII PE TERENUL DESTINAT CULTURILOR AGRICOLE, PRECUM SI CREAREA UNEI CENTURI VERZI DE PROTECTIE A LOCUIRII IN PARTEA DE SUD.

CUPRINDE URMATOARELE SUBZONE DE REGLEMENTARE: ZRL1A, ZRL2B, ZRL2C, ZRL4, ZRL5, ZRCC2, ZRCM2, ZRE1, ZRE2, ZRG1, ZRG2, ZRT1B, ZRV1A, ZRV2B, ZRV4, ZRF.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

AVAND IN VEDERE FAPTUL CA ZONA STUDIATA ESTE UN TESUT URBAN EXISTENT, CU TRAMA STRADALA DEZVOLTATA SI PARCELAR STABIL, CU FOND CONSTRUIT EXISTENT, NU ESTE POSIBILA VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

3.3 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE SE PROPUNE CRESTEREA COEFICIENTILOR URBANISTICI CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE SI ORGANIZAREA PATEULUI IN VEDEREA POSIBILITATII EDIFICARII A CAT MAI MULTOR TERENURI. SE VA MENTINE SUBZONA ZRL1 α – REDENUMITA ZRL1A' - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA IN REGIM PROPRIU, AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1

PENTRU REALIZAREA UNUI FOND CONSTRUIT COERENT, CU IMAGINE URBANA UNITARA, SE PROPUNE REALIZAREA CONSTRUCTIILOR IN FRONT CONTINUU LA STRADA SI AMENAJAREA SPATIILOR DIN PARTEA POSTERIOARA NECONSTRUITA A PARCELELOR CA SPATII VERZI, PLARFORME, PARCAJE, TERASE ACOPERITE/DESCOPERITE, ETC. AVAND IN VEDERE STRUCTURA PARCELARULUI SI STRUCTURA FUNCTIONALA SE REGLEMENTEAZA SUBZONA:

1. **SUBZONA ZRL1A'** – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA IN REGIM PROPRIU, AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1

ST=25164MP

SC=11323,8MP

SCD=21389,4MP

POT=45%

CUT=0,85 (CRESTERE CU 20% CUT APROBAT PUG)

COEFICIENTII URBANISTICI PROPU SI AI PATEULUI SUNT URMATORII:

-S.TEREN=25164 MP

-POT propus=45%

-CUTpropus=0,85

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

PE TRASEUL DE-A LUNGUL STRAZILOR DIN ZONA STUDIATA EXISTA TOATE TIPURILE DE RETELE EDILITARE. PE MASURA DEZVOLTARII ZONEI SI A DETERIORARII IN TIMP A RETELELOR EXISTENTE SE VA PROCEDA LA INLOCUIREA LOR, PE ACELEASI TRASEE, CU RETELE NOI, DIN MATERIALE SUPERIOARE CELOR DIN CARE AU FOST REALIZATE INITIAL.

3.5 SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:

1. PROTECTIA CALITATII APELOR
ALIMENTAREA CU APA ESTE REALIZATA DIN RETEAUA R.A.J.A.
CANALIZAREA MENAJERA SE VA REALIZA IN RETEAUA DE CANALIZARE A BLOCULUI.
2. PROTECTIA AERULUI
CLADIREA ESTE PREVAZUTA CU RACORD TERMIC DIN RETEAUA RA.D.E.T.
3. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR
NU ESTE CAZUL.
4. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR
NU ESTE CAZUL.
5. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI
NU ESTE CAZUL.
RISCUL NATURAL (SEISMIC) VA FI PREVENIT PRIN PROIECTAREA SI EXECUTIA CONSTRUCTIILOR CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE IN CEEA CE PRIVESTE DIMENSIONAREA SI CALCULUL SEISMIC A CLADIRILOR.
6. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE
NU ESTE CAZUL.
SE VOR REFACE PLANTATIILE DE ALINIAMENT DE-A LUNGUL STRAZILOR DIN ZONA.
7. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE DE AMPLASAMENT
DESEURILE REZULTATE VOR FI DEPOZITATE IN EUROPUBELE DE PE PLATFORMA DE GUNOI AMENAJATA PENTRU BLOCUL DE LOCUINTE SI EVACUATE CONFORM CONTRACTULUI CU S.C. POLARIS.
8. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE
NU ESTE CAZUL.

3.6 LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- PE DURATA REALIZARII CONSTRUCTIEI SE VA AMENAJA ORGANIZAREA DE SANTIER.
DESEURILE INERTE REZULTATE VOR FI EVACUATE PE UN AMPLASAMENT STABILIT DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.
- AVAND IN VEDERE SPECIFICUL FUNCTIONAL AL ZONEI, ESTE EXCLUSA APARITIA UNOR CLADIRI/FUNCTIUNI CARE SA CONSTITUIE SURSE DE POLUARE A MEDIULUI.

3.7 PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

SE VOR PREVEDEA INSTALATII DE MONITORIZARE.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

NU SE PROPUNE REALIZAREA UNOR OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA IN ZONA STUDIATA.
PENTRU REALIZAREA INVESTITIILOR NU ESTE NECESARA SCHIMBAREA REGUMULUI JURIDIC A PROPRIETATILOR.

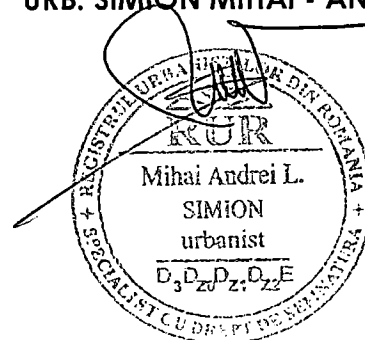
"ELABORARE **PLAN URBANISTIC ZONAL** PENTRU CVARTAL KM5 PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE
STR. MURGULUI, STR. MESTERUL MANOLE, STR. HATMAN LUCA ARBORE SI STR. VALEA ALBA.

-
- **CAPITOLUL 4**
➤ **- CONCLUZII – MASURI DE CONTINUARE**
-

4.1 CONCLUZII – MASURI DE CONTINUARE

PRINCIPALA MASURA DE LUAT ESTE ACEEA A REACTUALIZarii PUG IN CARE SA SE FACA
MODIFICARILE NECESARE REZULTATE DIN EXPERIENTA APLICARII REGLEMENTARILOR
VECHIULUI PUG COROBORATE CU DOCUMENTATIILE EXISTENTE APROBATE. ...

INTOCMIT,
URB. SIMION MIHAI - ANDREI



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STR: MUGURULUI, MESTERUL
MANOLE, HATMAN LUCA ARBORE SI VALEA ALBA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Beneficiar : Lupsa Nicolae si Oana
- Proiectant general - **SC URBANSTUDIO SRL**
> urb. M.A.Simion
- Proiect nr. 14/2014
- Tehnoredactare: Urb. Simion Mihai - Andrei si Arh. Davidescu
Ioana - Alexandra
- Coordonator P.U.Z/
Sef proiect - urb. Simion Mihai -Andrei
Atestat RUR-D3, Dz0, Dz1, Dz2, E

Data: aprilie 2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRIMĂRIA	CONSTANȚA
VIZAT	
Anexă la avizul nr. 48773/20.04.17	
ARHITECT ȘEF	

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

- INITIATORUL P.U.Z: Lupsa Nicolae, cu adresa obiectivului ce a generat PUZ - Str. Mesterul Manole, Nr.46, în calitate de investitor nu dorește intrarea în legalitate.

- **CUT propus** de noua reglementare **nu îl va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%**, o singura data, astfel, **CUT propus nu va putea depasi valoarea de 0,84** (o majorare cu 20% a CUT aprobat prin PUG, care are valoarea maxima de 0,70 pentru terenurile situate in ZRL1a)

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE / ACORDURILE EMISE, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 4428 DIN 11.12.2015 SI AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 164439 DIN 19.11.2015.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Sursele utilizate pentru fundamentarea solutiei sunt :

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de catre URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata la data de 21.07.2013)
- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- Codul civil
- In continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanta va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanta – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanta - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni și restricții) se aplică pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv în ZONA DELIMITATĂ DE STR: MUGURULUI, MESTERUL MANOLE, HATMAN LUCA ARBORE ȘI VALEA ALBA - CONSTANȚA .

3.2. Zona studiată este în intravilanul Mun. Constanța, în sud față de centrul geometric al acesteia.

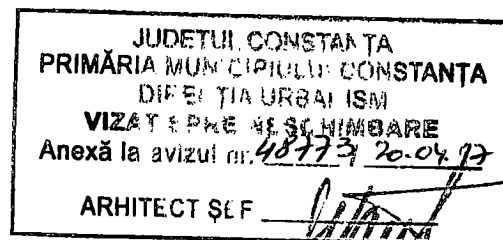
4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
- ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE



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

- ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
- ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- ARTICOLUL 11 - STĂȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

II. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER

ARTICOLUL 1.

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

ARTICOLUL 2.

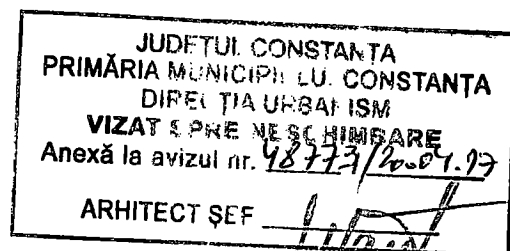
- a) Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minime, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Dimensiunile parcelelor vor respecta condițiile stabilite anterior prin RGU și RLUMC.
- c) Regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, Alinierea și regimul de construire vor respecta prevederile din planșa „Propuneri și Reglementări” și cele descrise pentru fiecare Subzonă reglementată prin RLU.
- d) Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisă, conform PUGMC.

ARTICOLUL 3.

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

ARTICOLUL 4.

Prin Certificatul de urbanism în vederea autorizării construirii, se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare.



III. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

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

ZRL1a' - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA, CU REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1E (Rhmax=8m)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

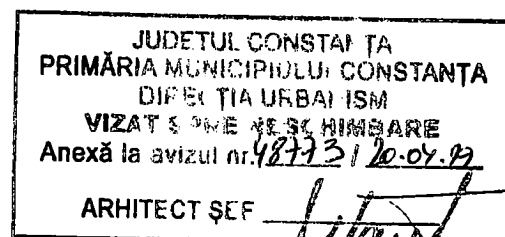
ZRL1a' - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA, CU REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1E (Rhmax=8m)

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI ZRL1a'

Zona ZRL1a' studiata este bordata de strazile: Mugurului, Mesterul Manole, Hatman Luca Arbore si Valea Alba – avand zona cu poderea cea mai mare la nivelul pateului, destinata in locuirii individuale.

Parcelarul este neregulat si dimensiunile foarte mici ale unor parcele divizate de catre proprietari nu mai asigura o functionare corespunzatoare.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

[ZRL1a']

- locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

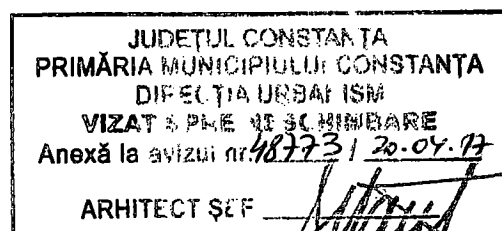
[ZRL1a']

- Se admite mansardarea clădirilor, fiind admisă depășirea regimului maxim de înălțime cu cel mult 3m adică $H_{max} \text{ cornișă} = 11 \text{ metri}$ (doar în cazul mansardării), cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

[ZRL1a']

- Se interzic următoarele utilizări:
 1. Activități comerciale de mare amploare și activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 2. Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență peste 4 UVM
 3. Comerț cu ridicata, activități de depozitare en-gros.
 4. Depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 5. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
 6. Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
 7. Autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații PECO
 8. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
 9. Funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 50% din AD, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare.



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

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) [ZRL1a']

- Se considera construibile parcelele care vor respecta **particularizarea regimului de construire (izolat/cuplat/insiruit) in functie de dimensiunea frontului la strada a parcelelor:**

- Regim de construire – **insiruit** pentru loturile cu front la strada mai mic de 8m;
- Regim de construire – **cuplat** pentru loturi cu front la strada cuprinse între 8-10m;
- Regim de construire – **izolat** pentru loturi cu front la strada mai mare de 10m.

- In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, reconfigurari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

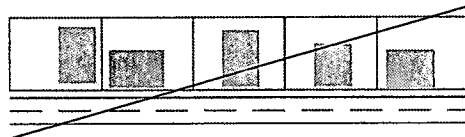
- Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private sau drumuri de servitute.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

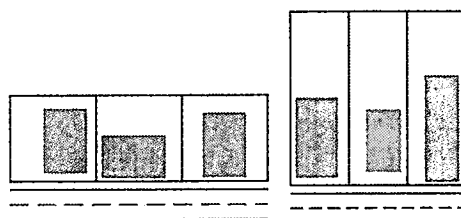
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

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

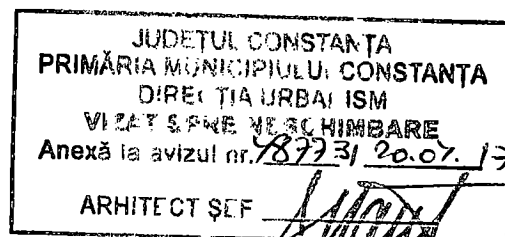
- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau egala cu latimea (deschiderea) parcelei la strada.



NU



DA



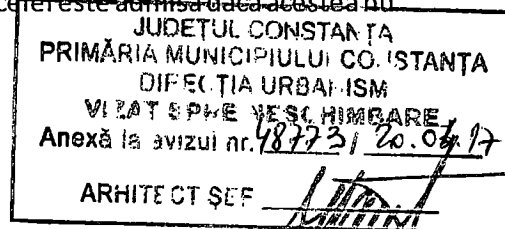
ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT [ZRL1a']

- cladirile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **5metri**, in vederea dimensiunarii ulterioare a tramei stradale sau a configurarii locurilor de parcare.
- În cazul amplasării adiacent unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 5,0 metri atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea clădirii existente este mai mică de 3,0 metri caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,0 metri față de aliniament.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 4.0metri (la străzile de categoria III);
- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR [ZRL1a']

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

- Cladirile se pot dispune înșiruit. Cladirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcani 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; Se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care una sau amândouă din clădirile învecinate existente construite cu calcani pe limita laterală dinspre parcela ce urmează a fi construită este retrasă de la aliniament.
- Clădirile cuplate se recomandă să se alipească de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță recomandată 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 clădirilor cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 20.0 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 cu excepția situației în care parcela are o lățime mai mică de 12.0 metri caz în care clădirea se va putea realiza cuplată pe una din laturi; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin **2 metri** în cazul în care pe fațadele laterale nu sunt ferestre ale camerelor de locuit, dar nu cu mai puțin de **3 metri** în celelalte cazuri;
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către limita posterioară a parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **3 metri**;
- La clădirile izolate 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 3.0 metri;
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri se acceptă retragerea de la strada, adică alipirea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.



În concluzie, retragerea construcțiilor de la limitele laterale ale parcelelor va fi de minim 2.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale nu sunt ferestre ale camerelor de locuit și de 3.0 metri în celelalte cazuri, iar retragerea față de limita posterioară de 3.0 metri, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă sunt respectate condițiile prevăzute mai sus.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA [ZRL1a']

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 $A_{Cminima}=50.0mp$;

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

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE [ZRL1a']

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; Se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă cu deschiderea maximă de 3.5 metri.

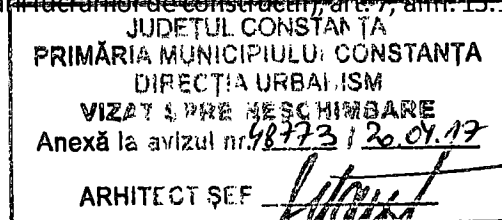
ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR [ZRL1a']

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

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993
- Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța

Art.16 **Se exceptează** (nu se vor asigura locuri de parcare) de la aplicarea prevederilor regulamentului construcțiile care:

- Prin documentațiile de urbanism aprobate, sunt amplasate pe terenuri fără acces carosabil (cu acces doar din arterele pietonale ocazional carosabile) și care se supun restricțiilor impuse de regulamentele speciale de urbanism;
- Se situează în zona Peninsula delimitată de strazile Bd. Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, Bd. Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada Dr. Aristide Karatzali și strada Mircea cel Bătrân;
- În cazul intervențiilor pe construcții amplasate pe parcele cu front la strada mai mic de 8 metri, se aplică prevederile art. 16 din regulament;
- Nu se vor asigura locuri de parcare suplimentare pentru lucrările de execuție (de construire) care intră sub incidența Legii nr. 50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcții), art. 7, alin. 15.1, lit.(a)



Art.17 **In cazul in care locurile de parcare nu pot fi asigurate**, in totalitate sau partial, in interiorul proprietatii, pe care se realizeaza investitia, numarul de locuri pentru parcare ramase se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanta de maximum 500 metri, parcurs pietonal (fata de terenul pe care se propune a se realiza investitia), teren pentru care investitorul va obtine autorizatie de construire pentru amenajare parcare, cu avizul Comisiei de circulatie, inainte de emiterea autorizatiei de construire pentru investitia principala, iar functiunea de parcare va fi inregistrata ca sarcina in cartea funciara a imobilului respectiv, destinatia de parcare neputand fi schimbata decat cu acordul emitentului autorizatiei de construire, respectiv Primaria municipiului Constanta, la desfiintarea imobilului deservit sau cu conditia asigurarii numarului de locuri de parcare necesar in alta modalitate conform regulamentului.

- **Exceptarea de la asigurarea locurilor de parcare in incinta proprietatii** in cazul imobilelor existente unde nu este posibila parcare in interiorul lotului, daca se solicita lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru functiuni de locuire si functiuni complementare in suprafata de maxim 25% din suprafata construite desfasurata, pe loturi cu front la strada mai mic de **9.0metri**.

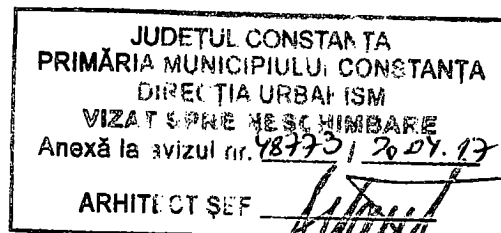
ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR [ZRL1a']

- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P+1E - **Hmaxim=8.00 metri** (masurata de la cota trotuarului pana la cornisa) pentru subzona ZRL1a';
- Se admite mansardarea clădirilor peste etajul 1 în condițiile Art. 2 din prezentul regulament;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR [ZRL1a']

Avand in vedere tendintele actuale de dezvoltare, in abordarea urbanistica zonala, referitor la aspectul cladirilor vor trebui intrunite cerintele:

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente vor dispune de finisaje noi sau vor avea o arhitectură modernă contemporană;
- Este interzisă folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianța, gresie etc. pe fațade;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Va fi necesară obținerea autorizatiei de construire pentru orice intervenție asupra fațadelor clădirilor, inclusiv montarea de echipamente, instalații, antene tv, unități externe de aer condiționat, tubulaturi postate pe fațada clădirilor.



ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ [ZRL1a']

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

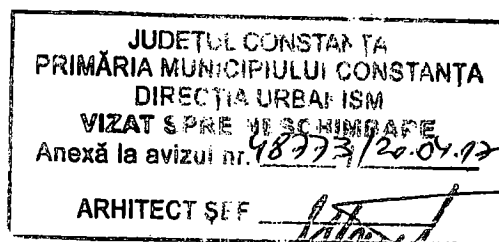
La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obținute de la detinatorii de utilități și pentru realizarea cărora se vor obține separat pentru fiecare tip de utilități autorizații de construire

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE [ZRL1a']

- Se vor aplica prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- În concluzie **suprafața minimă a spațiilor verzi** asigurate va reprezenta **20%** din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI [ZRL1a']

- 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, transparență etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** și un soclu opac de minim **0.30 metri** și maxim **0.60 metri**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim **2,00 metri**.

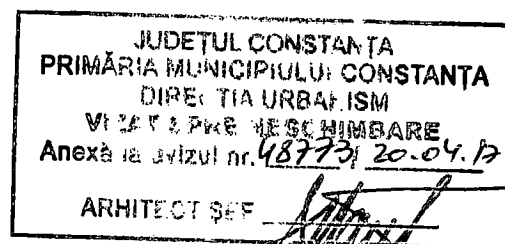


SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp \text{ Ac} / mp \text{ teren} * 100$)

1. P.O.T. maxim propus în subzona ZRL1a' = 45%



ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp \text{ Ad} / mp \text{ teren}$)

1. C.U.T. maxim propus în subzona ZRL1a' = 0,84

*În cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la Utilizări admise pentru subzona ZRL1a, POT-ul va fi 50%.

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

