



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de
str. Micșunelelor, str. Theodor Speranția și str. Pandurului,
inițiatori Floria Nicolae și Mihaela

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 31.04. 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău
înregistrată sub nr. 93718/21.07.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de
organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția
mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Avizul
arhitectului șef nr. 93715/21.07.2017 și referatul Direcției urbanism nr.
93717/21.07.2017.

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 art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001,
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările
ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de
elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea domnului Floria Nicolae înregistrată sub nr.
93715/21.07.2017, precum și Avizul de oportunitate nr. 138866/01.10.2015 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.
Micșunelelor, str. Theodor Speranția și str. Pandurului, conform documentației
anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 1,7 ha include terenuri proprietate privată. Terenul
care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Micșunelelor nr. 8A, în suprafață de 267 mp
(potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr.
cadastral 237573, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate
Floria Nicolae și Mihaela conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat
sub nr. 176/07.02.2014 la Biroul individual notarial Stoica Andrei.

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

Art. 3 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va
comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Floria Nicolae domiciliat

În municipiul Constanța șos. Mangaliei nr. 97 bl. S1C sc. A ap. 12, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE IRINELA

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Caluș

CONSTANȚA

NR. 255 / 31.04 . 2017



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

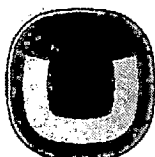
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE afereant

„P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE:
STRADA PANDURULUI, STRADA THEODOR SPERANTIA SI
STRADA MICSUNELELOR, MUN. CONSTANTA”,
AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 138866/01.10.2015





CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunostere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Incadrarea in localitate
- 2.2 Elemente de cadru natural
- 2.3 Circulatia
- 2.4 Ocuparea terenurilor
- 2.5 Echipare edilitara
- 2.6 Probleme de mediu
- 2.7 Optiuni ale populatiei

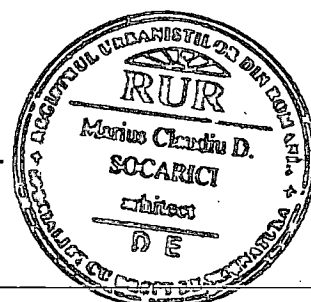
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Prevederi ale PUG
- 3.2 Valorificarea cadrului natural
- 3.3 Modernizarea circulatiei
- 3.4 Zonificare functionala – reglementari. Bilant teritorial. Indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.6 Protectia mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE – AVIZE SI ACORDURI

- AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. RAJA S.A. NR.1368/43812 DIN 21.12.2015
- AVIZ DE AMPLASAMENT ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA NR.151818134/10.12.2015
- AVIZ ENGIE NR. 1010B/24.12.2015 ; NR. 311.464.327/10.04.2017
- AVIZ RADET NR. B24138/21.12.2015
- AVIZ S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 2045/09.12.2015 ; NR.540/19.05.2017
- AVIZ P.M.C. - D.A.D.P.P. NR. R079406/03.06.2016
- AVIZ P.M.C. – DIRECTIA PATRIMONIU – SERVICUL PATRIMONIU NR. 76155/22.06.2016
- AVIZ P.M.C. - DIRECTIA PATRIMONIU – SERVICUL PATRIMONIU NR.134898/06.10.2016
- VIZA PLAN REGIM JURIDIC - P.M.C. - DIRECTIA PATRIMONIU – SERVICUL CADASTRU NR.134898/05.10.2016
- AVIZ P.M.C. – COMISIA DE CIRCULATIE NR. 0005508/24.06.2016
- AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA NR.909/22.06.2016
- AVIZ MINISTERUL MEDIULUI, APELOR SI PADURILOR – AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI – Agentia pentru Protectia Mediului Constanta – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR.6998RP/18.08.2016
- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA NR. 11182/23.05.2017
- P.V. RECEPTIE NR. 402/2017 / AVIZ O.C.P.I. - INCEPERE LUCRARI NR. 6/18.01.2017
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI nr. 79783/27.03.2016





CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE: STRADA PANDURULUI, STRADA THEODOR SPERANTIA SI STRADA MICSUNELELOR – AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 138866/01.10.2015
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL
INITIATOR	FLORIA NICULAE
DATA ELABORARII	MAI 2017

1.2 OBIECTUL PUZ

Planul urbanistic zonal are la baza **Avizul De Oportunitate nr. 138866/01.10.2015** anexa la **Certificatul de urbanism nr. 3892/10.11.2015.**, emise de Primaria Mun. Constanta.

Zona studiata prin PUZ are suprafata de 14438,00mp si include amplasamentul care a generat studiul PUZ, cu suprafata de 267,00mp, format din parcela proprietate privata a initiatorului.

Amplasamentul care a generat studiul Planului Urbanistic Zonal, se afla pe strada Micsunelelor, nr.8A, Amplasamentul, inregistrat cu numarul cadastral IE 237573, are o suprafata totala de 267mp.

Zona studiata si reglementata prin prezentul PUZ este delimitata conform Avizului de oportunitate astfel:

- La nord: strada Pandurului
- La sud: strada Theodor D. Sperantia
- La est: ZRV4 si ZRT
- La vest: strada Micsunelelor

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*).

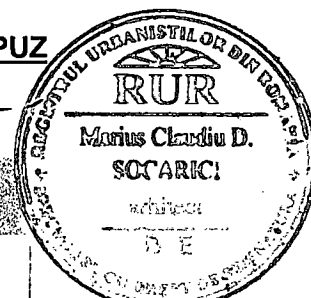
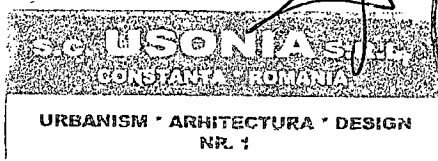
1.3 SURSE DOCUMENTARE

1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996

2. ALTE SURSE:

- Studiul topografic
- Studiu circulatie
- Studiul de insorire
- Informatii referitoare la echiparea tehnico-edilitara, furnizate de detinatorii de utilitati



CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

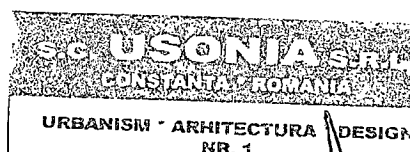
2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata, se afla in zona de sud a Mun. Constanta, la est de Soseua Mangaliei, intre strada Pandurului, Micsunelelor si Theodor D. Sperantia.

Amplasamentul care a generat PUZ, situat pe strada Micsunelelor, nr.8A, are urmatoorii vecini:



- La nord: proprietate privata
- La sud: proprietate privata
- La est: proprietate privata
- La vest: strada Micsunelor



2.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1 RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi - fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al marii, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiana, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

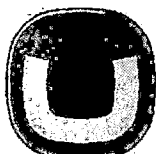
Atat pe marginea vistica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

2.3.2 CLIMA

Rezultat al interferentei dintre climatul maritim si cel de stepa, clima din zona insumeaza un ansamblu de facilitati suport major pentru o clima relativ blanda.

Clima orasului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara.



Regimul climatic se caracterizeaza prin veri mai putin fierbinti, datorita brizelor marine si ierni mai blande, datorita actiunii moderatoare a Marii Negre.

2.3.3 TEMPERATURA

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezinta o stabilitate termica a atmosferei. Temperatura medie in lunile iunie-august depaseste 25° C. Anotimpul cald inregistreaza 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C si 20-30zile tropicale cu temperatura minima absoluta inregistrata 25°C.

Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2oC. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30oC sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12 -13oC. Primavara, datorita

prezentei marii, temperaturile sunt mai coborate cu 1 – 3oC decat in interiorul Dobrogei, iar toamna, din acelea si motive, sunt mai ridicate cu cateva grade.

Durata de stralucire a soarelui se ridica la o valoare medie multianuala de 2286,3 ore/an. Energia radianta primita de la soare sub forma de radiatie globala anuala, exprimata in valori multianuale, insumeaza cca 4.000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducandu- se cu peste ½ din valoarea inregistrata pe cer senin.

2.3.4 PRESIUNEA ATMOSFERICA

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

2.3.5 PRECIPITATIILE ATMOSFERICE

Precipitatiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanta aflandu-se in arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea. Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm insa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

2.3.6 VANTURI DOMINANTE

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %) si Nord – Est (11,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud – Vest (5,9 %) si Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (9,4%). Pe directiile vanturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

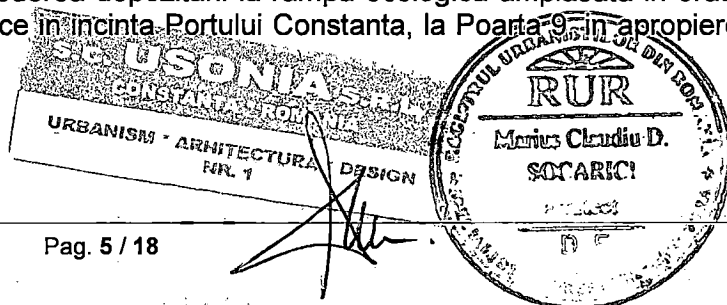
Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si productie de apa calda etc.

2.3.7 SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar.

Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata in orasul Ovidiu. Depozitarea deseurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

2.3.8 VEGETATIA





Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu mai pastreaza in compozitia floristica decat putine specii arenicole si halofile caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali ssp. Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Ecballium elaterium*, *Cakile maritima*, *Salicornia europaea*, *Sueda maritima*.

Vegetatia din parcuri si spatii plantate se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

2.3.9 FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiul precum si pe fasia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebadă de vara), *Ardea cinerea* (starc cenușiu), *A. purpurea* (starc roșu), *Phalacrocorax carbo* (cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

2.3 CIRCULATIA

Principala cale de comunicatie rutiera in zona adiacenta PUZ, este Soseaua Mangaliei.

Zona studiata are acces la Soseua Mangaliei, prin strazile Pandurului si Theodor D. Sperantia care delimiteaza zona la nord, respectiv la sud.

In partea de vest a zonei studiate se afla strada Micsunelelor.

Cele trei strazi care delimiteaza zona studiata sunt strazi colectoare-categoria III de circulatie.

Amplasamentul care a generat studiul PUZ, este situat pe strada Micsunelelor, nr.8A si are acces auto si pietonal din acesta strada, parcela avand un front la strada de 10m.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

In limita zonei studiate se afla locuinte individuale cu regim de inaltime Parter, P+1, P+M, P+1-2retras si terenuri libere neconstruite (parcela care a generat PUZ si parcela vecina la sud).

In limita zonei studiate majoritatea parcelelor sunt construite, iar marea majoritate a cladirilor de locuit existente sunt relativ noi.

Parcelarul initial de tip agricol, a fost dezmembrat, rezulatand loturi adanci, cu fronturi la strada intre 10-12m(marea majoritatea), dar si cu fronturi sub 8m (str. Pandurului, nr.17 si nr.19).

Din punct de vedere al suprafetelor si formelor parcelarului exstent, analiza situatiei existente evidentiaza un parcele mici (150-250mp) si medii (150-500mp)ca suprafata si cu forme neregulate.

Amplasarea cladirilor existente fata de aliniament este discontinua, remarcandu-se amplasarea cladirilor noi retras fata de alinimanet cu distante de minim 5m, precum si amplasarea cladirilor mai vechi si a anexelor existente pe aliniament.

In centrul zonei studiate, dar inafara zonei de reglementare ZRL1a, se afla locuinte colective P+4-P+4+M.

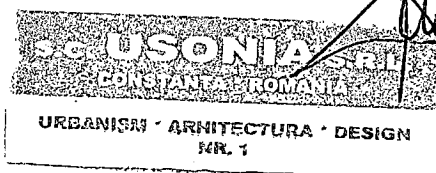
Amplasamentul care a generat studiul PUZ este teren liber de constructii si are o suprafata de 267mp, avand deschidere de front de 10m la strada Micsunelelor. Vecinul sud al amplasamentului





este tot o parcela libera neconstruita cu front la strada de 10m.

ANALIZA PARCELAR						
STRADA PANDURULUI						
NR.	I.E.	FRONT(ml)	SUPRAFATA(mp)	FORMA	FUNCTIUNE	RH
11	nu	9,85	>200	neregulata	locuinta	P-P+1
FN	nu	10,88	>200	neregulata	locuinta	P
13	220547	11,07	>200	neregulata	locuinta	D+P+1
15	225425	10	>200	neregulata	locuinta	P
15A	225424	10	>200	neregulata	locuinta	P+1-2R
17A	nu	7,75	>200	neregulata	locuinta	P
17	nu	7,87	150-200	neregulata	locuinta	P
19	nu	7,07	150-200	neregulata	locuinta	P
21	nu	12,72	>200	neregulata	locuinta	P+1
23	nu	10,56	>200	neregulata	locuinta	P+1
27A	nu	10,15	>200	neregulata	locuinta	P
27B	237527	10,43	>200	neregulata	locuinta	P
29	nu	22,63	>200	regulata	locuinta	P
STRADA MICSUNELELOR						
29	fara	13,48	>200	regulata	locuinta	P
FN	215221	12,4	>200	regulata	locuinta	P+1
29A	nu	24,5	>200	regulata	locuinta	P+1
8A	237573	10	>200	neregulata	teren liber	
8	237801	10,57	>200	neregulata	teren liber	
36	243762	28,48	>200	neregulata	locuinta	P
STRADA TH.SPERANTIA						
36	243762	12,27	>200	regulata	locuinta	P
34	237745	13,18	>200	neregulata	locuinta	P
32	fara	10,74	>200	neregulata	locuinta	P
30	fara	10,4	>200	neregulata	locuinta	P
28A	fara	9,18	>200	neregulata	locuinta	P+1
28	229350	9,25	>200	neregulata	locuinta	P+1
26	fara	10,5	>200	neregulata	locuinta	P
24	fara	10,19	>200	regulata	locuinta	P+1+M
22	fara	22,52	>200	neregulata	locuinta	P
16	fara	15,14	>200	neregulata	locuinta	P+1





2.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare: apa, canalizare, energie electrica, termica si telecomunicatii.

2.5.1 Alimentarea cu apa si canalizarea, conform Aviz RAJA nr.1368/43812 din 21.12.2015

In limita zonei studiate exista conducte de distributie apa, colectoare menajere, colectoare pluviale, bransamente de apa si racorduri de canalizare aferente imobilelor existente in zona, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Pe strada Micsunelelor exista conducte de distributie apa Dn 100mm Azb, Dn 300mm OL, Colectorul menajer Dn 300mm Azb (H=3m).

Pe strada Theodor Sperantia exista conducte de distributie apa Dn 150mm Azb, Dn 100mm Azb si colectoul pluvial Dn 500mm.

Pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiata, in fazele de proiectare ulterioare PUZ, respectiv pentru obtinerea Autorizatiei de construire, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentantilor S.C.RAJA S.A.

Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat "e" si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Constanta, culoarele de teren de m de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, bransamentelor de apa, ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim sever, recum si ciuloarele de tern de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale, ce reprezinta zonele de protectie si de siguranta nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

2.5.2 Alimentarea cu energie electrica, conform Aviz ENEL nr.151818134/10.12.2015

In limita zonei studiate, pe strada Pandurului, exista retele de alimentare cu energie lectrice LES 0,4KV, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Pentru obtinerea Autorizatiei de construire, faza de proiectare ulterioara PUZ, se va reveni pentru obtinerea Avizului de amplasament de la Enel Distrubutie Dobrogea, pentru orice constructie din zona studiata.

In conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, se va pastra fata de LES existente o distanta de minim 0,6m la paralelism si 0,25m la intersectii.

2.5.3 Alimentarea cu energie termica, conform Aviz RADET nr.B24138/1.12.2015

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu energie termica, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

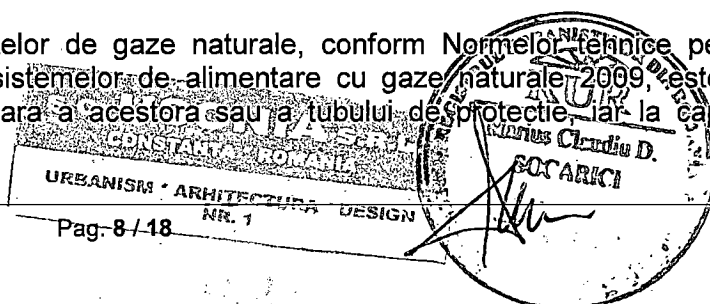
2.5.4 Alimentarea cu gaze naturale, conform Aviz ENGIE nr.1010B/24.12.2015 si nr.311.464.327/10.04.2017

In limita zonei studiate exista retele de alimentare cu gaze naturale, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, distantele minime de siguranta fata de conductelor de gaze naturale de presiune redusa sunt:

- 2,0m, in proiectie orizontala fata de cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite
- 1,0m, in proiectie orizontala fata de cladiri fara subsoluri
- 0,5m, in proiectie orizontala fata de cladiri fara subsoluri, copaci, stalpi, fata de limita exterioara a gardului

Adancimea de montare a conductelor de gaze naturale, conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, este de minim 0,9m de la generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, iar la capatul bransamentelor este de 0,5m.





Distanțele se masoara in prietie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiilor sau instalatiilor subterane.

2.5.5 Telecomunicatii, conform Aviz Telekom nr.2045/09.12.2015 si nr.540/19.05.2017

In limita zonei studiate exista retele telecomunicatii TELEKOM, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Conform certificatului de urbanism **3892/10.11.2015**, a fost obtinuta Decizia A.P.M. CONSTANTA, nr. 6998RP/18.08.2016, conform careia **prezentul PUZ nu necesita evaluare de mediu.**

2.6.1 Relatia cadru natural - cadru construit

Zona PUZ studiată este o zona urbana, puternic antropizata, in care exista numai constructii cu functiuni de locuire.

De asemenea, in cadrul acestui perimetru se regasesc atat spatiile verzi cat si terenuri proprietate privata, libere de de constructii, inscrise in zonele specificate in prezenta documentatie.

2.6.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitie neexplodata
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

Pentru fiecare amplasament destinat construirii se va intocmi studiul geotehnic, care va indica eventualele riscuri ale zonei.

2.6.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Pe planurile U04-Reglementari edilitare au fost marcate traseele retelelor edilitare existente conform avizelor si planurilor anexa la avizele obtinute in acest sens.

Pe planurile PUZ au fost marcate zona de siguranta si zona de protectie fata de infrastructura feroviara, respectiv 20m si 100m din axul caii ferate existente la est de limita zonei studiate.(conform Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române).

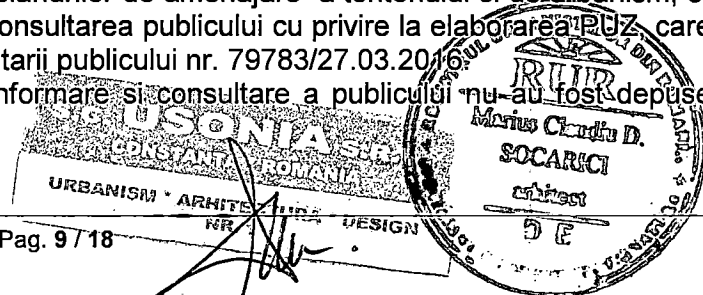
2.6.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

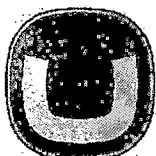
In limita zonei studiate precum si in imediata vecinatate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, s-a desfasurat procedura privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ care a fost finalizata cu Raportul informarii si consultarii publicului nr. 79783/27.03.2016.

Pe parcursul desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului nu au fost depuse adrese de catre publicul interesat.





CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG

Suprafata zonei studiate prin PUZ, delimitata astfel:

- La nord: strada Pandurului
- La sud: strada Theodor D. Sperantia
- La est: ZRV4 si ZRT
- La vest: strada Micsunelelor.

In limita zonei studiate se afla subzona de reglementare ZRL1A, conform PUG: subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1

Reglementari extrase din Regulamentul aferent PUG, pentru zona ZRL1a:

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire in general izolat si cuplat;
- constructii cu caracter de anexe gospodaresti specifice activitatilor de tip agricol sau conexe.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule si masini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de **30%** din ADC (aria desfasurata construita);
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **150.0 mp.** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250.0 metri**;
- se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca AU are maxim **60%** din AC; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;
- se admite utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei, inclusiv pomicultura si viticultura;
- se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor si depozitarea produselor cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0 metri**.

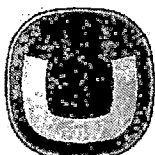
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze 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 se considera construibila daca are o suprafata de minim **250.0 mp.** si un front la strada de minim **12.0 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 aceeasi 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 $\frac{1}{2}$ 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).

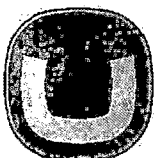
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- 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 aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0 metri**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal intr-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 - **7.0 metri (P+1)**
- 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 / reconstruciile 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

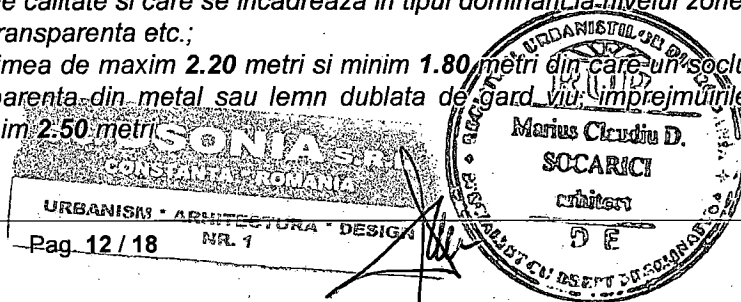
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din 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.

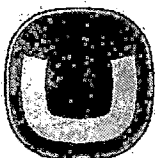
ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- $POT_{maxim} = 35\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRL 1a

- pentru constructii parter $CUT_{maxim} = 0.35$
- pentru constructii P+1 $CUT_{maxim} = 0.70$

NOTA:

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 conform Art. 2

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii plantate, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

In situatia functiunilor existente si propuse prin prezentul PUZ, respectiv locuire individuala, suprafata minima de spatiu plantat care trebuie asigurata pe fiecare parcele este minim 5mp/locuitor.

Suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului.

In cazul amplasamentului care a generat studiul PUZ, necesarul de spatii plantate pentru functiunea de locuire individuala este 15mp. (conform HCJ 152/2013)

Deasemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, se impune ca minim 10% din suprafata fiecărei parcele va fi amenajata ca spatiu plantat. Aceasta reglementare este modificata in sensul cresterii procentului la 20%, la sol, in cadrul Regulamentului de urbanism aferent prezentului Plan urbanistic zonal.

In cazul amplasamentului care a generat studiul PUZ, necesarul de spatii plantate pentru functiunea de locuire individuala este 26,70mp. (conform HCJ 152/2013). Prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ, se impune ca minim 20% din suprafata parcelel situate pe strada Micsunelor sa fie amenajata ca spatiu plantat, respectiv 53,40mp.

Acesta suprafata de spatii plantate poate fi asigurata:

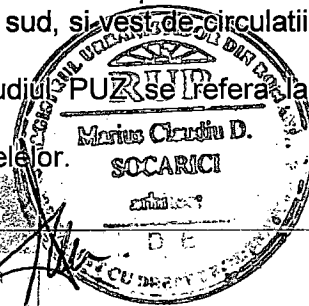
- In varianta prezentata in planșa U06 - Posibilitati de mobilare urbanistica.
- Intr-o alta varianta care va fi studiata la fazele urmatoare de proiectare cu respectarea suprafetei minime necesare reglementate

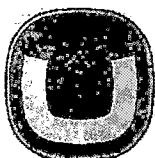
3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In limita zonei studiate nu sunt propuse masuri care sa vizeze circulatiile auto si pietonale din zona, intrucat zona este o insula cu parcellar de tip urban, delimitata la nord, sud, si vest de circulatii auto si pietonale amenajate.

Masurile propuse ce se refera la amplasamentul care a generat studiul PUZ se refera la amenajarea accesurilor si parcajelor. In acest sens, se propun urmatoarele:

- Realizarea accesului auto la amplasamentul studiat din strada Micsunelor.
- Realizarea accesului pietonal din strada Micsunelor.





Parcelele la sol necesare obiectivului propus – locuinta individuala S+P+1 se pot realiza:

- pe amplasament la sol, amplasat in interspatiul dintre aliniamentul parcelei si retragerea cladirilor 5-7,5m
- necesarul de locuri de parcare se va calcula conform Regulamentul aprobat privind asigurarea numarului de locuri de parcare in Mun. Constanta, respectiv:
- pentru locuinte unifamiliale: minim 1 loc de parcare/ unitate locativa cu suprafata utila <100mp si minim 2 locuri de parcare/ unitate locativa cu suprafata utila >100mp

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI. INDICATORI URBANISTICI. BILANT TERITORIAL

Propunerilor prezentului Plan urbanistic zonal, privesc urmatoarele aspecte:

- mentinerea functiunilor admise (locuire individuala) si functiuni complementare,
- mentinerea regimului de inaltime admis, conform PUG, respectiv P+1 (H=8m)
- stabilirea retragerii cladirilor noi de la aliniament la minim 5 m si maxim 7,5m pentru a oferi posibilitatea amenajarii locurilor de parcare pe fiecare parcela (PUG stabilea o retragere minima de 4m)
- stabilirea retragerii cladirilor noi de la limitele laterale si posterioare de (conform Regulament aferent PUZ)
- stabilirea conditiilor de construire pentru parcelele libere existente
- asigurarea parcajelor necesare - minim 1 loc de parcare/locuinta individuala pe parcela
- asigurarea suprafetei minime de spatii plantate pe fiecare parcela, cu respectarea HCJC 152/2013, dar nu mai putin de 20% din suprafata fiecarei parcele
- studierea posibilitatilor de acces auto si pietonal pentru amplasamentele libere
- stabilirea POT – procentul de ocupare al terenului pentru zona ZRL1a, de la 35-45% la maxim 45% (pentru locuinte si locuinte cu functiuni complementare)
- cresterea CUT – coeficientul de utilizare al terenului, aprobat prin PUG, cu 20% (conform *Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*) pentru zona de reglementare ZRL1a, de la 0,7 la 0,84.

Pentru amplasamentul care a generat studiul PUZ, reglementarile specifice sunt:

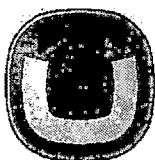
- Functiuni: locuire individuala si posibile functiuni complementare locuirii, respectiv: servicii profesionale, birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 25% din ADC
- Regim de inaltime: P+1, H la cornisa= 8m
- Amplasare fata de aliniament strada Micsunelelor – retras minim 5m, maxim 7,5m
- Retrageria fata de limitele laterale de proprietate conform RLU aferent PUZ
- Acces auto din strada Micsunelelor
- Acces pietonal din strada Micsunelelor
- Parcare la sol – minim 1 loc de parcare pentru suprafata utila locuinta unifamiliala <100mp si minim 2 locuri de parcare pentru suprafata utila locuinta unifamiliala >100mp
- Spatii plantate = minim 15% din suprafata parcelei = 40,05mp.
- POTmaxim=45%
- CUT maxim =0,84
- Rh maxim = P+1 (H=8m)

Pe planșa U06-Posibilitati de mobilitate urbanistica, este prezentata o propunere de mobilitate cu titlu orientativ, pentru amplasamentul care a generat studiul PUZ.

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Dezvoltarea echiparii edilitare se va realiza prin racordarea tuturor constructiilor la rețelele existente de alimentare cu apa si canalizarea menajera si la rețelele de alimentare cu energie electrica.





Regulamentul de urbanism aferent prezentului PUZ, prevede ca toate constructiile noi vor fi racordate la retele existente de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare, iar autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Toate firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Toate retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate/amplasate in subteran.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

Cladirile noi se vor racorda la retea de apa si canalizare existenta pe baza avizelor ce vor fi obtinute de la S.C.RAJA S.A.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Cladirile noi se vor racorda la retea de alimentare cu energie electrica existenta pe baza avizelor ce vor fi obtinute de la ENEL.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Cladirile noi se vor racorda la retea de gaze naturale existenta pe baza avizelor ce vor fi abtinue de la Congaz.

3.5 PROTECTIA MEDIULUI

3.5.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- Protectia Apei

Pe fiecare amplasament, la faza DTAC, se vor executa sondaje pentru stabilirea exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare.

Alimentarea cu apa potabila a viitoarelor cladiri se va face prin racordarea la retele existente in zona.

Colectarea tuturor apelor uzate si epurarea se va face in sistemele centralizate existente.

Apele descarcate in retele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Pe traseul retelelor apartinand domeniului public de alimentare cu apa si canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii si definitive. Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor autorizatia de construire va fi emisa dupa obtinerea avizului operatorului.

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

- Protectia Aerului

In faza de constructie vor exista surse de poluare a aerului si anume : gazele de esapament rezultate de la autovehicule si de la utilajele folosite si praful rezultat din activitatile de constructie.

Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

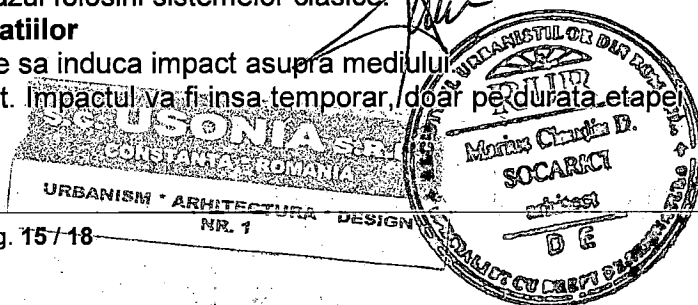
Pentru diminuarea fenomenului de poluare datorat traficului rutier in zona , prin respectarea indicatorilor urbanistici vor fi asigurate suprafetele minime de spatii plantate plantate. Utilizarea (in scopul asigurarii agentului termic) centralelor termice pe baza de gaz natural va elimina problema emisiilor atmosferice care ar fi fost generate in cazul folosirii sistemelor clasice.

- Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

In faza de constructie se va produce zgomot. Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

- Protectia Impotriva Radiatiilor





Nu este cazul.

- Protectia Solului Si Subsolului

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementare a planului, prin lucrarile de amenajare a cailor de acces, parcarilor si fundatiilor. In etapa de implementare a planului ar putea exista o poluare a solului produsa de scurgerile accidentale de carburanti si lubrefianti de la utilajele folosite pentru construire. Acest impact este putin probabil intrucat se vor folosi utilaje cu verificarile tehnice la zi.

Dupa implementare planului nu va exista un impact asupra solului.

Pentru evitarea impactului, deseurile se vor depozita in spatii special amenajate, in recipienti specifici tipului de deșeu (deșeuri menajere, deșeuri de la restaurante si alte spatii de alimentatie publica).

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

- Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

In ceea ce priveste impactul asupra biodiversitatii, acesta va fi minim, datorita functiunii dominate existente si propuse, si anume locuire si functiuni complementare/compatibile cu locuirea.

De asemenea, prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii plantate pe fiecare amplasament destinat construirii.

3.5.2. Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru fazele urmatoarele, se va realiza un proiect de sistematizare verticala a terenului de catre un proiectant de specialitate, astfel incat apele provenite din ploii sa fie dirijate in mod controlat, in afara amplasamentului.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa studiul geotehnic cu lucrari de teren amanuntite (foraje, sondaje de penetrare dinamica cu con), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

3.5.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate in rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele si normativele in vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in rețelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A.

3.5.4 Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere





tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica de la Ovidiu, dupa o prealabila trecere pe la statia de reciclare din zona b-dului Aurel Vlaicu, unde din deseuri sunt extrase materialele reciclabile.

De asemenea, pe fiecare amplasament vor exista platforme de colectare selectiva a deseurilor menajere.

3.5.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

Nu este cazul.

3.5.6 Organizarea sistemului de spatii plantate

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii plantate, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

Deasemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, minim 10% din suprafata fiecarei parcele va fi amenajata ca spatiu plantat. Acesta reglementare este modificata in sensul cresterii procentului la 20% in cadrul Regulamentului de urbanism aferent prezentului Plan urbanistic zonal.

3.5.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

In limita zonei studiate si in imediata vecinatate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

3.5.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei. Tipurile de plante, flori, arbori, arbusti, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spatiilor verzi pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt stabilite in Anexa nr.2 la HCJC 152/2013.

Deasemenea, prin Regulamentul de urbanism aferent PUG, minim 10% din suprafata fiecarei parcele va fi amenajata ca spatiu plantat. Acesta reglementare este modificata in sensul cresterii procentului la 20% in cadrul Regulamentului de urbanism aferent prezentului Plan urbanistic zonal.

Reabilitarea urbana a amplasamentului ce a generat studiul PUZ se va realiza tocmai prin stabilirea unor reglementari urbanistice noi, prin care terenul liber existent vor putea fi utilizate din punct de vedere urban.

3.5.9 Eliminarea disfunctiilor din sistemul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore

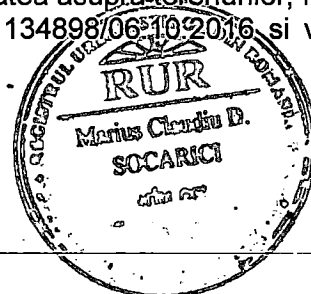
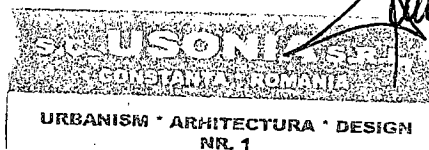
Nu au fot identificate disfunctii in sistemul existent al cailor de comunicatii si retele edilitare in limita zonei studiate.

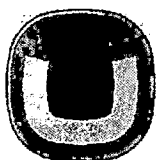
Toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.

3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limita zonei studiate prin PUZ nu se propun obiective de utilitate publica.

Regimul juridic al parcelelor este mentionat pe plansa: U05 - Proprietatea asupra terenurilor, fiind confirmat de Avizul P.M.C.-Directia Patrimoniu-Serviciul Patrimoniu nr. 134898/06.10.2016 si viza Serviciul Cadastru 134898/05.10.2016.





U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX +40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

CAPITOLUL 4: CONCLUZII

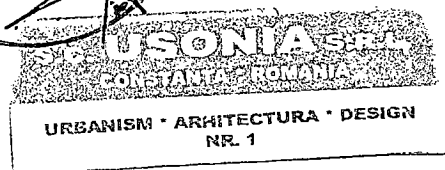
Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI



COORDONARE,
ARH. MARIUS SOCARICI
S.C.USONIA S.R.L





U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX +40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL –

“ ZONA DELIMITATA DE STRADA PANDURULUI, STRADA MICSUNELELOR SI STRADA
THEODOR D. SPERANTIA,
conform AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 138866/01.10.2015”

INITIATOR: FLORIA NICULAE
PROIECTANT GENERAL: S.C. USONIA S.R.L.
DATA ELABORARII: MAI 2017





CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:

ARTICOLUL 3
ARTICOLUL 4
ARTICOLUL 5
ARTICOLUL 6
ARTICOLUL 7
ARTICOLUL 8
ARTICOLUL 9

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri agricole in extravilan
Terenuri agricole in intravilan
Suprafete impadurite
Resursele subsolului
Resurse de apa si platforme meteorologice
Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
Zone construite protejate

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT DE NE SCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 93715/21.07.17.

ARHITECT SEF

SECTIUNEA 2:

ARTICOLUL 10
ARTICOLUL 11
ARTICOLUL 12
ARTICOLUL 13
ARTICOLUL 14
ARTICOLUL 15
ARTICOLUL 16

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Zone expuse la riscuri naturale
Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
Asigurarea echiparii edilitare
Asigurarea compatibilitatii functiunilor
Procentul de ocupare al terenului
Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:

ARTICOLUL 17
ARTICOLUL 18
ARTICOLUL 19
ARTICOLUL 20
ARTICOLUL 21
ARTICOLUL 22
ARTICOLUL 23
ARTICOLUL 24

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale
Amplasarea fata de drumuri publice
Amplasarea fata de cai navigabile existente
Amplasarea fata de cai ferate
Amplasarea fata de aeroporturi
Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
Amplasarea fata de aliniament
Amplasarea in interiorul parcelei

SECTIUNEA 2:

ARTICOLUL 25
ARTICOLUL 26

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile
Accese pietonale

SECTIUNEA 3:

ARTICOLUL 27

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente





U S O N I A

J13/4352/12.12.2008

GOD. FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR: RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX + 40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

ARTICOLUL 28

Realizarea de retele edilitare

ARTICOLUL 29

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

Reguli cu privire la forma ~~si dimensiunile terenului si ale~~
construtiilor

ARTICOLUL 30

Parcelarea

ARTICOLUL 31

Inaltimea constructiilor

ARTICOLUL 32

Aspectul exterior al constructiilor

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 93713/12.02.17

SECTIUNEA 5:

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

ARTICOLUL 33

Parcaje

ARTICOLUL 34

Spatii verzi

ARTICOLUL 35

Imprejmuiri

ARHITECT SEF
[Signature]

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36

Autorizarea directa

ARTICOLUL 37

Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru subzona functionala ZRL1a





PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata prin prezentul PUZ, respectiv ZRL1a, inclusiv pentru amplasamentul care a generat PUZ, proprietate privata a initiatorului, situat in limita zonei studiate, pe strada Micsunelelor, nr.8A. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

(2) Prezentul regulament local de urbanism **explicita, detaliaza si modifica** conform prevederilor legale in vigoare, prevederile cu caracter de reglementare ale PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012.

(3) Conform PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012, zona propusa pentru studiu este zona de reglementare **ZRL1, subzona ZRL1a - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1**.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal **"P.U.Z. ZONA REF. DELIMITATA DE STRADA PANDURULUI, STRADA THEODOR SPERANTIA SI STRADA MICSUNELELOR, GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. MICSUNELELOR, NR.8A, MUN.CONSTANTA"** se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita zonei studiate**, delimitat astfel:

- La nord: strada Pandurului
- La sud: strada Theodor D. Sperantia
- La est: ZRV4 si ZRT
- La vest: strada Micsunelelor

(2) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(3) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(4) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament.

(5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

(6) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

(7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere **vor fi aplicate** prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea **cerintelor** necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(8) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere **si se va asigura** respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc **cerinte, sarcini ori conditii speciale**





de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

(9) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat, pentru parcela care a generat PUZ, parcela IE 237573, situata pe strada Micsunelor, nr.8A si pentru parcela IE 237801.

(10) Autorizatiile de construire, in toate celelalte cazuri, vor fi emise in urma aprobarii unui Plan urbanistic de detaliu, elaborat si finantat prin grija proprietarului/investitorului, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2

TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3

Terenuri agricole in extravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.
- (2) Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

VIZAT SPRE REECSCHIMBARE

Anexa la avizul nr. 93751/21.07.17

ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 4

Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ se afla terenuri ce au categoria de folosinta curti-constructii.
- (2) In situatia in care exista terenuri agricole, **scoaterea definitiva/temporara din circuitul agricol a imobilelor situate in intravilanul aprobat potrivit legii, se face prin autorizatia de construire, conform prevederilor legale.** (art.1 din Anexa la Ordinul directorului general al ANCPI nr. 123/11.02.2014).

ARTICOLUL 5

Suprafete impadurite

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acestora nu se afla suprafete impadurite.

ARTICOLUL 6

Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7

Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarie si de captare a apelor.
- (2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

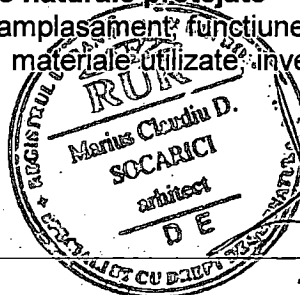
ARTICOLUL 8

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9

Zone construite protejate





(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

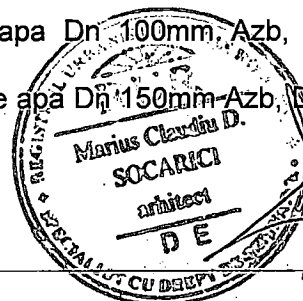
ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- (3) Zona studiata prin PUZ nu este mentionata ca zona expusa la riscuri naturale in avizele si acordurile obtinute conform Certificatului de urbanism.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ANEXA LA AVIZ NR. 1
ARHITECT SFF

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.
- (2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Zona studiata prin PUZ nu este mentionata ca zona cu riscuri tehnologice in avizele si acordurile obtinute conform Certificatului de urbanism.
- (4) Conform **ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA, nr. 151818134/10.12.2015S**
- (a) In limita zonei studiate, pe strada Pandurului, exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4KV, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.
- (b) Pentru obtinerea Autorizatiei de construire, faza de proiectare ulterioara PUZ, se va reveni pentru obtinerea Avizului de amplasament de la Enel Distributie Dobrogea, pentru orice constructie din zona studiata.
- (c) In conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, se va pastra fata de LES existente o distanta de minim 0,6m la paralelism si 0,25m la intersectii.
- (5) Conform aviz **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr. 2045/09.12.2015 si nr.540/19.05.2017**: In zona lucrarii propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situatie anexa la aviz. Conform conditiilor Avizului:
- (a) toate lucrarile proiectate prin prezenta documentatie, in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual in prezenta delagatiilor TELEKOM.
- (b) in zonele de intersectie ale retelelor edilitare propuse cu instalatiile Tc subterane se vor respecta toate masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.
- (c) se interzice folosirea informatiilor referitoare la instalatiile telefonice din aviz, in alte scopuri decat cele pentru care au fost solicitate, ca si transmiterea lor catre terti.
- (5) Conform aviz **S.C.RAJA S.A.nr. 1368/43812 din 21.12.2015**
- (a) In limita zonei studiate exista conducte de distributie apa, colectoare-menajere, colectoare pluviale, bransamente de apa si racorduri de canalizare aferente imobilelor existente in zona, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.
- (b) Pe strada Micsunelelor exista conducte de distributie apa Dn 100mm Azb, Dn 300mm OL, Colectorul menajer Dn 300mm Azb (H=3m).
- (c) Pe strada Theodor Sperantia exista conducte de distributie apa Dn 150mm Azb, Dn 100mm Azb si colectoul pluvial Dn 500mm.





(d) Pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiata, in fazele de proiectare ulterioare PUZ, respectiv pentru obtinerea Autorizatiei de construire, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentantilor S.C.RAJA S.A.

(e) Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat "e" si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Constanta, culoarele de teren de m de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, bransamentelor de apa, ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim sever, recum si ciuloarele de tern de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale, ce reprezinta zonele de protectie si de siguranta nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

(6) Conform aviz **ENGIE nr.1010B/24.12.2015 si nr.311.464.327/10.04.2017:**

(a) In limita zonei studiate exista retele de alimentare cu gaze naturale, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

(b) Conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, distantele minime de siguranta fata de conductelor de gaze naturale de presiune redusa sunt:

- 2,0m, in proiectie orizontala fata de cladiri cu subsoluri sau anclamente de teren susceptibile de a fi construite
- 1,0m, in proiectie orizontala fata de cladiri fara subsoluri
- 0,5m, in proiectie orizontala fata de cladiri fara subsoluri, copaci, stalpi, fata de limita exterioara a gardului

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 93715/21.02.17
copaci, stalpi, fata de limita exterioara a
ARHITECT ȘEF

(c) Adancimea de montare a conductelor de gaze naturale, conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, este de minim 0,9m de la generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, iar la capatul bransamentelor este de 0,5m.

(d) Distanțele se masoara in priectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiilor sau instalatiilor subterane.

(7) Conform aviz **RADET nr. 1010B/24.12.2015**

(a) pe planul de situatie anexa la aviz s-au trasat orientativ retele termice existente.

(b) conform art.5 din Legea 51/2006, furnizorul de energie termica are drept de servitute legala asupra rețelilor termice.

(c) Radet emite aviz favorabil pentru construirea obiectivului mentionat cu urmatoarele conditii:

- inainte de inceperea lucrarilor cu 48 ore, beneficiarul are obligatia de a solicita asistenta tehnica din partea RADET Constanta, pentru evitarea eventualelor necorelari intre situatia din teren cu planurile prezentate, pentru a se evita deteriorarea accidentala a rețelei de termoficare
- pentru evitarea situatiilor neprevazute se vor executa sondaje.
- in cazul deteriorarii rețelilor termice existente, aflate pe amplasament, beneficiarul are obligatia repunerii lor in starea anterioara pe cheltuiala proprie si sub supravegherea reprezentantilor RADET Constanta.

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

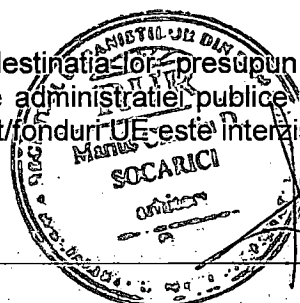
(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(3) Conform G.M -007 -2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.





(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - *Secțiunea I Utilizarea functionala*.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

(1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)-raportul dintre suprafata construita desfasurata

(suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)

(b) Procent de ocupare a terenului (POT)-raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a locurilor inchise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

(1) În limita zonei studiate prin PUZ nu se propun lucrari de utilitate publica.

Județul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
Direcția Urbanism
VIZAT ȘI
APROBAT
la avizul nr. 9375/21.07.13
ARHITECT ȘEF

CAPITOLUL 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

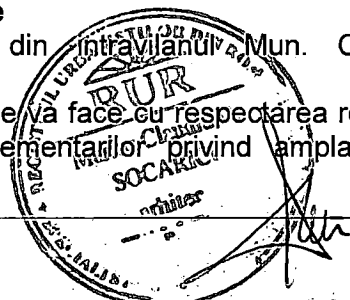
(2) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (conform OMS 119/2014)

(3) În cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înaltimea cladirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de insoire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conform OMS 119/2014)

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) În limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: Pandurului, Theodor D. Sperantia si Micsunelelor.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate în cadrul reglementarilor privind amplasamentul,





cuprinse in prezentul regulament – *Sectionea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

(1) In vecinatatea zonei studiate se afla cai ferate.

(2) Conform Ordonantei de urgenta nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, pe planurile PUZ au fost marcate zona de siguranta si zona de protectie fata de infrastructura feroviara, respectiv 20m si 100m din axul caii ferate existente la est de limita zonei studiate.

(3) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului :

- a) constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
- b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

(4) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor.

(5) In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caii ferate.

(6) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor si anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrari hidrotehnice;
- c) traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petoliere, termotehnologice si canale libere.

(7) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

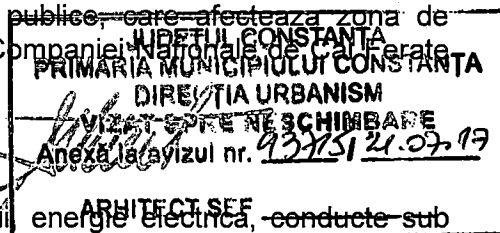
- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la alin.

(5) lit. c) este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajarile si instalatiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevazute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si cu autorizatia Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in



ARHITECT SEF
energie electrica, conducte sub





extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

(1) Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege ~~domeniul public~~ ~~domeniul privat si~~ ~~domeniul public.~~

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, precizate in cadrul prezentului Regulament.

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Accesurile carosabile pentru locatari la parcelele existente in limita PUZ se vor realiza din strazile: Pandurului, Micsunelelor si Theodor D. Sperantia, conform HCL nr. 113/27.04.2017.

(3) Amplasamentul care a generat PUZ, parcela situata pe strada Micsunelelor, nr.8A are acces carosabil din strada Micsunelelor.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

(4) Accesurile pietonale pentru locatari la parcelele existente in limita PUZ se realizeaza din strazile: Pandurului, Micsunelelor si Theodor D. Sperantia.

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.





(2) In zona studiata prin PUZ exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) Prin prezentul Plan urbanistic zonal nu se propun parcelari noi, se mentin caracteristicile parcelarului existent.
- (3) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Avizul nr. 9375 / 14.02.17
 ARHITECT SEF

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul de inaltime este precizat in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*.
- (2) In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa la cornisa** exprimata in metri si numar de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la cornisa.
- (3) **Cornisa** - Partea superioara, iesita in afara si ornamentata, a zidului unei constructii, avand rolul de a sprijini acoperisul si de a impiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (DEX).

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

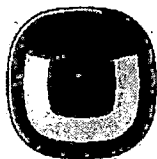
- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

ARTICOLUL 33 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, conform HCL nr. 113/27.04.2017.
- (4) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*





ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1) Suprafata minima de spatii verzi este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

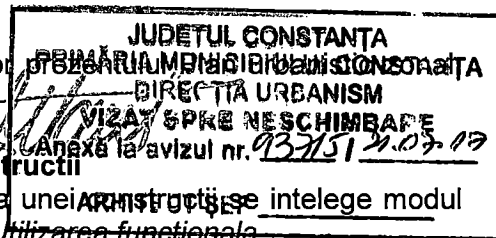
CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentei regulamente, daca RLU nu prevede altfel.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

(1) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in - *Sectiunea I Utilizarea functionala.*



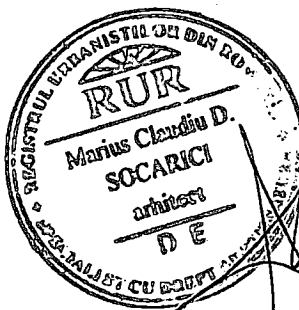
PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor functionale

ZRL1A - ZONA DE LOCUIT - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1

PARTEA IV PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru ZRL1A



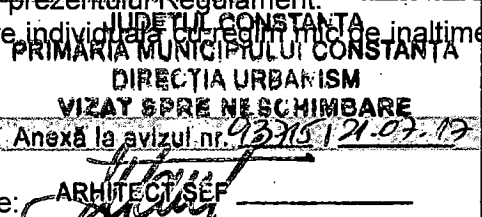


ZRL1A
SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de reglementare ZRL1a studiata prin prezentul PUZ, este delimitata prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta de strazile: Pandurului, Micsunelelor si Theodor D. Sperantia. Limitele subzonei stabilite prin PUG, se mentin in cadrul prezentului Regulament.

Zona se caracterizeaza prin functiunea dominanta de locuire individuala cu regim mic de inaltime (P+P+1-2).



CONDITIONARI PRIMARE

In limitele zonei exista urmatoarele parcele libere neconstruite:

- Amplasamentul care a generat studiul PUZ, situat pe strada Micsunelelor, nr.8A, IE 237573
- Parcela invecinata amplasamentului, situata la sud de acesta, IE 237801

Pentru parcelele libere - neconstruite sau parcelele care vor deveni libere in urma desfiintarii constructiilor existente si sunt destinate construirii, se vor aplica prevederile prezentului Regulament.

Pentru parcelele existente construite, se mentin situatiile existente pe teren, iar modificarile ulterioare ce necesita autorizare conform prevederilor legale, se vor supune prevederilor prezentului Regulament.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat, pentru parcela care a generat PUZ, parcela IE 237573, situata pe strada Micsunelelor, nr.8A si pentru parcela IE 237801.

Autorizatiile de construire, in toate celelalte cazuri, vor fi emise in urma aprobarii unui Plan urbanistic de detaliu, elaborat si finantat prin grija proprietarului/investitorului, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu sunt.

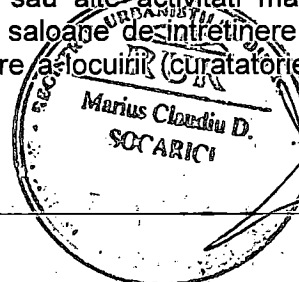
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale (unifamiliale)
- constructii si amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru recreere, foisoare, imprejurii
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite extinderea, supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor din prezentul regulament
- se admit functiuni complementare locuirii - servicii aferente zonelor de locuinte: cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuitorilor (curatorie haine), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 25% din ACD
- gradinite, afterschool, cu respectarea urmatoarelor conditii:





- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativelor in vigoare
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni si servicii care depasesc suprafata 25% din ACD, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze 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 meteorice, care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- alte utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2



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

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

- se mentin caracteristicile parcelelor existente (suprafatele, formele, dimensiunile)
- amplasamentul care a generat PUZ, parcela IE 237573, situata pe strada Micsunelor, nr.8A are o suprafata de 267mp si front la strada de 10 metri

In cazul unor noi divizari ale parcelelor existente, ulterior aprobarii prezentului PUZ si Regulament aferent, se vor respecta urmatoarele conditionari:

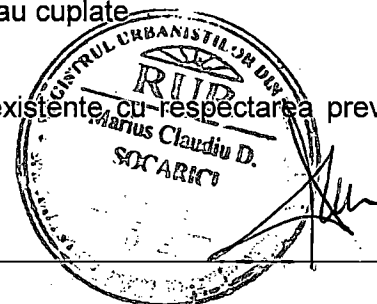
- front la strada minim 8metri pentru cladiri insiruite, minim 12metri pentru cladiri izolate sau cuplate
- suprafata minima a parcelei 150 m² pentru cladiri insiruite si minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3 metri
- in cazul parcelarilor pentru dezmembrare in mai mult de 3 parcele este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal (art.47-Legea 350/2001 actualizata)

In cazul parcelelor construite existente, care nu se incadreaza in conditionarile HGR 525/1996, privind parcelarile (front mai mic de 8m – cazul parcelelor situate pe strada Pandurului nr.17 , nr.17A si nr.19).

- se admit lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara pentru cladirile existente, precum si supraetajarea cu un nivel (etaj 1 sau mansarda) pentru cladirile parter existente, in conditiile incadrarii in CUT max admis, conform ART.16.
- pentru realizarea de constructii noi, in urma desfiintarii fondului construit existent, este necesara alipirea parcelei neconstruite cu o parcela invecinata astfel incat noul front la strada sa aiba minim 8 metri pentru cladiri insiruite si minim 12 metri pentru cladiri izolate sau cuplate

In toate cazurile

- se admit operatiuni noi de divizare, comasare a parcelelor existente, cu respectarea prevederilor legale





J13/4352/12.12.2008

COD. FISCAL RO24863505

CONT. CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

U S O N I A

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSCHI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

- pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv de dezmembrare a terenurilor in cel putin 3 parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii si de infrastructura, pentru constituirea unei servitutii de trecere cu privire la un imobil, este necesara obtinerea unui certificat de urbanism

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

VIZAT SPRE VESCHIMBARE

Anexa la avizul nr.

93715/21.02.12

ARHITECT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public/circulatia publica.
- cladirile noi, de locuit, se vor retrage de la aliniament conform planului U03-Reglementari urbanistice, cu o distanta de minim 5 metri si maximum 7,5 metri, cu exceptia parcelelor de colt, situate la intersectia strazilor Pandurului cu Micsunelelor si Micsunelelor cu Teodor Sperantia, pentru care retragerea cladirilor de la aliniament va respecta o distanta de minim 3 metri
- in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea minima (3 metri / 5 metri conform planului U03-Reglementari urbanistice) se admit terase descoperite, scari si rampe de acces, platforme pentru depozitare deseuri menajere, spatii verzi, jardiniere, circulatii, parcaje la sol, garaje. Garajele vor respecta conditiile stabilite la art.6, precum.
- nu se admite depasirea retragerii minime de 5 metri fata de aliniament cu balcoane, console, bovindouri ale etajului 1
- pentru constructiile existente se mentin conditiile existente pe parcele. In situatia desfiintarii constructiilor existente, constructiile noi se vor supune conditionarilor prezentului Regulament.

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

Pentru parcelele cu front la strada de minim 12 metri (cladiri izolate sau cuplate):

- cladirile ce se vor realiza in regim de construire cuplat, se vor alipi la calcanul vecin existent sau la limita laterala de proprietate si se vor retrage de la latura opusa cu o distanta minima egala cu 3m, daca pe fatada laterala sunt orientate ferestre de la camerele de locuit sau cu o distanta minima egala cu 2m in cazul in care pe fatada laterala nu sunt orientate ferestre de la camerele de locuit
- cladirile ce se vor realiza in regim de construire izolat, se vor retrage de la ambele limite de proprietate cu o distanta minima egala cu 3m, daca pe fatadele laterale sunt orientate ferestre de la camerele de locuit sau cu o distanta minima egala cu 2m in cazul in care pe fatadele laterale nu sunt orientate ferestre de la camerele de locuit

Pentru parcelele existente cu front la strada de minim 10 metri:

- cladirile ce se vor realiza in regim de construire cuplat, se vor alipi la calcanul vecin existent sau la limita laterala de proprietate si se vor retrage de la latura opusa cu o distanta minima egala cu 2 metri, daca pe fatada laterala sunt orientate ferestre
- cladirile noi se pot retrage cu o distanta de minim 60 cm fata de limitele laterale de proprietate daca pe fatadele laterale nu sunt orientate ferestre sau cu o distanta minima egala cu 2 metri in cazul in care pe fatadele laterale sunt orientate ferestre
- in situatia in care noile cladiri se vor amplasa la 60 cm fata de limitele laterale de proprietate, fatada catre aliniament se va trata arhitectural ca front continuu
- cladirile ce se vor realiza in regim de construire insiruit se vor alipi la ambele limite laterale ale parcelei, caz in care lungimea calcanelor nu va depasi 15 metri adancime

Pentru parcelele cu front la strada de minim 8 metri (cladiri insiruite):

- cladirile se vor alipi la ambele limite laterale ale parcelei
- lungimea calcanelor rezultate nu va depasi 15 metri adancime

Pentru toate situatiile:

- cladirile noi de locuit se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu minim 15 metri
- foisoarele se pot amplasa pe limita posterioara a parcelei, caz in care inaltimea acestora nu va depasi inaltimea imprejurii
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa



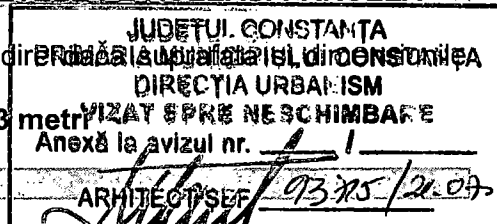


nu depaseasca 3 metri, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 metri

Parcelele de colt vor fi considerate ca avand doua aliniamente (catre strazile Pandurului, Micsunelelor, Theodor Sperantia) si doua limite laterale de proprietate. Pentru parcelele de colt nu se vor aplica retragerile stabilite fata de limita posterioara de proprietate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire, dar numai la limita de constructie, permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasiti
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi minim 3 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
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei;
- pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea învelitorilor permeabile.
- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste accesurile la parcele

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste asigurarea numarului minim de locuri de parcare
- locurile de parcare necesare vor putea fi amplasate la sol in fasia non-aedificandi, situata intre aliniamentul parcelei si retragerea impusa (5-7,5metri), in garaj, la sol, la demisol sau la subsol.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este de doua niveluri supraterane, respectiv P+1(parter+etaj) sau D+P(demisol+parter).
- suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- inaltime maxima admisibila a cladirilor, masurata la cornisa sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt nu va depasi **8 metri**
- **inaltimea maxima admisa la cornisa** este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la cornisa.
- inaltime maxima admisibila a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt nu va depasi **12 metri**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora (arhitectura: (minimalista, rationala si functionalista) și nu depreciază aspectul general al zonei; autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă
- cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- culorile admise la fatadele vizibile din domeniul public sunt urmatoarele: alb, crem si gri deschis,





- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii, etc.
- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura (minimalista, rationala si functionalista) cu cladirea principala;
- acoperisul cladirilor va fi tip terasa cu materiale durabile, minerale si naturale.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PE NECHIMBARE

Anexă la avizul nr. 93715/20.07.12
Anexa nr. 380mm OL Colectorul

Alimentarea cu apa si canalizarea

- pe strada Micsunelor exista conducte de distributie apa Dn 100mm menajer Dn 300mm Azb (H=3m).
- pe strada Theodor Speranta exista conducte de distributie apa Dn 150mm Azb, Dn 100mm Azb si colectoul pluvial Dn 500mm.
- pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiata, in fazele de proiectare ulterioare PUZ, respectiv pentru obtinerea Autorizatiei de construire, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentantilor S.C.RAJA S.A.
- conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat "e" si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Constanta, culoarele de teren de m de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, bransamentelor de apa, ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim sever, recum si ciuloarele de tern de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale, ce reprezinta zonele de protectie si de siguranta nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

Alimentarea cu energie electrica

- pentru obtinerea Autorizatiei de construire, faza de proiectare ulterioara PUZ, se va reveni pentru obtinerea Avizului de amplasament de la Enel Distrubutie Dobrogea, pentru orice constructie din zona reglementata prin PUZ
- In conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, se va pastra fata de LES existente o distanta de minim 0,6m la paralelism si 0,25m la intersectii.

Alimentarea cu gaze naturale

- conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, distantele minime de siguranta fata de conductelor de gaze naturale de presiune redusa sunt:
 - 2,0m, in proiectie orizontala fata de cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite
 - 1,0m, in proiectie orizontala fata de cladiri fara subsoluri
 - 0,5m, in proiectie orizontala fata de cladiri fara subsoluri, copaci, stalpi, fata de limita exterioara a gardului
- adancimea de montare a conductelor de gaze naturale, conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, este de minim 0,9m de la generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, iar la capatul bransamentelor este de 0,5m.
- distantele se masoara in priectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiilor sau instalatiilor subterane.
- lucrarile are se vor efectua in zona retelelor de telecomunicatii existente, se vor executa numai sub asistenta tehnica a TELEKOM
- lucrarile are se vor efectua in zona retelelor termice existente, se vor executa numai sub asistenta tehnica a RADET Constanta si pe baza unor sondaje
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firdele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, îngropate sau înzidite în constructie
- se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public



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 la sol, care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, respectiv minim 5mp/locuitor, dar nu mai putin de **20%** din suprafata parcelei

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SERE NESCHIMBARE

Anexa la avizul nr. 137151/21-07-17

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 predominant 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 metri 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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp.AC / mp.teren * 100$)

- POT maxim = 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp.ACD / mp.teren$)

- CUT maxim = 0,84%



INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI

COORDONARE,
ARH. MARIUS SOCARICI
S.C. USONIA S.R.L.