



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

19

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru
zona delimitată de str. Eliberării și alei de acces,
inițiatori Bucur Costică Nicolae și Dorina

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
31.07. 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 93722/21.07.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 93720/21.07.2017 al Arhitectului șef, precum și referatul Serviciului urbanism nr. 93721/21.07.2017.

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

Văzând solicitarea înregistrată sub nr. 93720/21.07.2017, precum și Avizul de oportunitate nr. 149975/26.10.2015 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. Eliberării și alei de acces, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 19412 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în str. Nicolae Milescu nr. 47 bis, în prezent cu deschidere la str. Eliberării, în suprafață de 983 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226313, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Bucur Costică Nicolae și Bucur Dorina conform actului de alipire autentificat sub nr. 3289/04.11.2005 la Biroul notarilor publici asociați Calmuschi Paraschiva și Anastase Eugen George.

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 Bucur Costică Nicolae domiciliat în municipiul Constanța str. Soveja nr. 7, 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 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE IRINELA


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 256 / 31.07. 2017



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Pe zona delimitata de:
**ALEE ACCES LA NORD, STR. ELIBERARII
LA SUD, ALEE ACCES LA EST SI ALEE
ACCES SI STR. SPATARUL NICOAE
MILESCU LA VEST – LOCUINTE
COLECTIVE SI FUNCTIONI
COMPLEMENTARE S+D+6E-7Ep,
MUN. CONSTANTA,**

PROIECT NR. 08/ 2015



FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT	PUZ - PE ZONA DELIMITATA DE ALEE ACCES LA NORD, STR. ELIBERARII LA SUD, ALEE ACCES LA EST, ALEE ACCES SI STR. SPATARUL NICOLAE MILESCU LA VEST - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+D+6E-7Ep, MUN. CONSTANTA
Amplasament	Jud. Constanta, mun. Constanta, str. Eliberarii nr. 47 bis (fost N. Milescu 47 bis)
Beneficiar	BUCUR COSTICA - NICOLAE SI BUCUR DORINA
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	S.C. ROW STUDIO S.R.L.
Sef proiect	Urbanist Cristescu Razvan
Urbanism	Urbanist Cristescu Razvan
Proiect	Nr. 08/2015
Data	iulie 2017



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT.....	2
BORDEROU.....	3

VOLUMUL 1 - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	
1.2. Obiectul lucrarii	
1.3. Surse documentare	
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	6
2.1. Incadrarea in localitate	
2.2. Circulatia	
2.3. Ocuparea terenurilor	
2.4. Echiparea edilitara	
2.5. Probleme de mediu	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	7
3.1. Prevederi P.U.G.	
3.2. Valorificarea cadrului natural	
3.3. Zonificarea functionala/reglementari, bilant teritorial	
3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare	
3.5. Protectia mediului	
3.6. Obiective de utilitate publica	
4. CONCLUZII.....	10
<u>VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....</u>	11

B. PIESE DESENATE

1. Incadrarea in contextul orasului	scara 1/5000
2. Situatie existenta	scara 1/1000
3. Reglementari urbanistice	scara 1/1000
4. Echiparea edilitara	scara 1/1000
5. Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000



C. ANEXE

1. Certificat de urbanism nr. 4201/03.12.2015
2. Aviz de Oportunitate nr. 149975/26.10.2015, emis de Primaria Mun. Constanta



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT : PUZ - PE ZONA DELIMITATA DE ALEE ACCES LA NORD, STR. ELIBERARII LA SUD, ALEE ACCES LA EST, ALEE ACCES SI STR. SPATARUL NICOLAE MILESCU LA VEST – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+D+6E-7EP, MUN. CONSTANTA

AMPLASAMENT : Jud. Constanta, mun. Constanta, str. Eliberarii nr. 47 bis (fost N. Milescu 47 bis)

BENEFICIAR: BUCUR COSTICA NICOLAE SI BUCUR DORINA

PROIECTANT: S.C. ROW STUDIO S.R.L.

NR. PROIECT: 08/2015

DATA ELABORARII: SEPTEMBRIE 2016

1.2 OBIECTUL PUZ

- o valorificarea terenurilor proprietate a persoanelor fizice ce au initiat PUZ, prin completarea fondului construit existent;
- o zona propusa studiului este delimitata de: Alei de acces, strada Eliberarii nr. 47 bis (fost N. Milescu 47 bis) si str. Spatarul Nicolae Milescu;
- o pastrarea amprizelor aleilor carosabile;
- o completarea functiunilor aprobate;
- o stabilirea amplasarii noilor constructii fata de aliniament;
- o retrageri obligatorii fata de limitele posterioare si laterale;
- o stabilirea valorilor indicatorilor urbanistici;
- o stabilirea regimului de inaltime minim si maxim, prin corelare cu noile cerinte functionale;
- o corelarea cu prevederile PUG mun. Constanta aprobat anterior prin HCLM nr. 81/2013

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- o Lista studiilor si proiectelor elaboarate anterior PUZ:
 - PUG mun. Constanta aprobat cu HCLM nr. 653.25.11.1999;
 - Regulamentul local de urbanism mun. Constanta aprobat cu HCLM nr 81/26.03.2013;
 - Studiu general de circulatie la nivelul municipiului Constanta si la nivelul teritoriului de influenta (periurban).



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**
 - Zona studiata se afla in intravilanul localitatii.
- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, deservirea institutiilor de interes general etc.**
 - Zona studiata este pozitionata in zona de vest a orasului si este accesibila de pe strazile existente ce o delimiteaza si dispune de toate utilitatile edilitare necesare.
 - La adresa din strada Eliberarii nr. 47 bis (fost N. Milescu 47 bis) se afla terenul care a generat elaborarea planul urbanistic zonal. Pe terenul studiat exista constructii C1 - cu functiunea de depozit Sc = 134 mp, C2 - cu functiunea de magazine Sc=16, C3 - cu functiunea de grup sanitar Sc = 14 mp si C4 - cu functiunea de depozit Sc = 188 mp.
 - Starea actuala a constructiilor existente in zona studiata este mediocra.
 - **Documentatiile supuse procedurilor de autorizare faza PUZ, iar ulterior - fazei DTAC, care vor avea ca subiect imobilul studiat, se vor realiza prin respectarea legii 422/2001, 378/2001, 462/2003, 182/2000, OG 43/2000, cat si prin avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta nr. 328/Z/26.02.2016.**

2.2 CIRCULATIA

Zona studiata este deservita de circulatie rutiera pe strazile ce o delimiteaza: la nord de alee acces, la sud strada Eliberarii, la est alee acces, iar la vest alee acces si str. Spatarul Nicolae Milescu.

Zona este deservita de trasee de transport in comun autobuz linia 51.

2.3 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:**
 - Terenul ce a generat elaborarea PUZ situat la nr. 47 bis pe strada Eliberarii fost Nicolae Milescu este ocupat de cladiri cu functiunea de C1 - Depozit, C2 Magazie, C3 Depozit si C4 Depozit;
 - Frontul de nord alee acces este ocupat cu functiuni precum - garaje si anexe;
 - Frontul de sud - la strada Eliberarii este ocupat cu functiuni precum - locuinte de serviciu cu birouri, spalatorii auto, mini market;
 - Frontul de est - alee acces se gasesc garaje auto si terenuri libere de constructii;
 - Frontul de vest - alee acces si str. Spatarul Nicolae Milescu este ocupat de - locuinte individuale, anexe si terenuri libere de constructii;
 - Suprafata totala a terenului delimitat de strazile: Eliberarii, alee acces nord, alee acces est si alee accces vest, ce a fost studiat prin P.U.Z. este de 19412.00 mp.
 - **Gradul de ocupare al zonei studiate - P.O.T. aprobat ZRA 3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE: P.O.T. aprobat = 50%;**



- **Aspecte calitative ale fondului construit:**
 - Pe latura Nordica allee acces - cladiri in stare proasta;
 - Pe latura sudica la strada Eliberarii – cladiri in stare medie;
 - Pe latura estica allee acces – cladiri in stare medie;
 - Pe latura vistica allee acces si str. Spatarul Nicolae Miclescu – cladiri in stare medie.
- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:**
 - Zona este alcatuita din functiuni precum - locuinte, locuinte de serviciu, spalatorii auto si minimarket.
- **Asigurarea cu spatii verzi:**
 - Spatiile verzi sunt asigurate in interiorul parcelor.
- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine**
 - In zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiilor.

2.4 ECHIPAREA EDILITARA

2.4.1 Lucrari existente

Alimentarea cu apa: in zona exista retele de alimentare cu apa.

Canalizarea menajera existenta: in zona studiata exista retea de canalizare menajera.

Retelele de transport si distributie energie electrica: zona studiata este deservita de retele electrice.

Telefonie, alte instalatii – retelele de telefonie se vor dezvolta la faza de autorizare a constructiilor.

2.5 PROBLEME DE MEDIU

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe, sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI PUG conform HCLM nr. 653/25.11.1999 privind aprobare PUG, a regulamentului local de urbanism aferent, HCLM nr. 81/26/03.2013 privind prelungirea valabilitatii Planului Urbanistic General al municipiului Constanta.

Conform prevederilor PUG aprobate zona studiata se afla in zona de reglementare ZRA 3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE - unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 149975/26.10.2015 emis de Primaria municipiului Constanta, zona propusa studiului este delimitata de strazile: allee acces la nord, la sud str. Eliberarii, la est allee acces si la vest allee acces.



Avand in vedere prevederile PUG prin care arealul studiat poate fi propus ca zona de extindere a zonelor centrale, mentinandu-si totodata diversitatea functionala, cat si conform recomandarilor si propunerilor structurii specializate conduse de catre Arhitectul sef impreuna cu recomandarile Comisiei Municipale de amenajare a Teritoriului si Urbanismului prin Avizul de Oportunitate – s-au identificat noi tendinte de dezvoltare urbanistica si economica a municipiului, solicitandu-se elaborarea unei documentatii de urbanism faza PUZ.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este constituit dintr-o zona antropica, sistematizata. In zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiilor.

3.3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA / REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Zona propusa studiului este o zona mixta alcatuita din: locuinte, locuinte de serviciu, birouri, spalatorii auto, mini market. Prin propunerea acestui proiect s-au pastrat functiunile existente fiind completate cu functiuni compatibile, capabile sa dezvolte zona, in acord cu caracteristicile terenurilor si pozitionarea fata de principalele cai de comunicatie.

Vis a vis de latura de sud a terenului studiat – str. Eliberarii exista blocuri de locuinte colective, care sunt lipsite de functiuni complementare locuirii, astfel propunerea de fata prin edificarea unui bloc de locuinte cu functiuni complementare la parter (supermarket – ex. Billa/ Mega Image/ Penny Market; locuri de joaca interioare pt. copii - ex. Loftrek; institutii financiar bancare; functiuni profesii liberale – birouri avocatura, birouri de arhitectura, cabinete medicale) este benefica pentru diversificarea cat si echilibrarea zonei limitrofe arealului studiat.

ZRM – ZONA MIXTA - Functiuni ->Locuire, Servicii, Comert si Loisir;

ZRX – Functiuni - Locuire, Servicii, Comert si Loisir -> Locuire colectiva cu functiuni complementare la parter precum spatii comerciale, locuri de joaca interioare pentru copii, institutii financiar bancare, functiuni profesii liberale – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale etc;

Parcarile necesare functiunilor vor fi prevazute la subsol/demisol cat si la nivelul solului in interiorul limitei de proprietate.

Se va urmari reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii prin realizarea de:

- o spatii verzi in zonele neamenajate;
- o plantare de arbori in zonele situate in lungul circulatiilor carosabile;
- o Instalatiile de climatizare vor utiliza freon ecologic.

Gestionarea colectarii si evacuarii deseurilor si resturilor de orice natura se va face strict in conformitate cu legislatia in vigoare.

Sistematizarea verticala va corela relatia cota teren natural – cota accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice catre retelele existente pe strazi.



3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona beneficiaza in prezent de principalele dotari tehnico-edilitare: apa, canalizare, gaze naturale, retea electrica.

3.4.1 ALIMENTAREA CU APA

Necesarul de apa pentru obiectivul analizat se realizeaza din retelele existente in zona.

3.4.2 CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivele de pe amplasamentul studiat se realizeaza prin reseaua de canalizare existenta in zona.

Apele de ploaie de pe intreaga suprafata a zonei studiate in PUZ se preiau in canalizarea pluviala existent in zona.

3.4.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica a noilor obiective se realizeaza prin bransarea la retelele existente din zona.

In vederea asigurarii necesarului de energie electrica se vor moderniza posturile de transformare existente in zona apropiata de cea studiate.

3.4.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona ce face obiectul PUZ exista retele de gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va studia la faza de autorizare a constructiilor.

Solutia tehnica va fi aleasa tinandu-se seama de situatia existenta, de cerintele beneficiarului si de conditiile impuse de Engie Romania.

3.4.5 TELECOMUNICATII

Obiectivul ce a generat elaborarea PUZ se va racorda la retelele de telecomunicatii existente.

Realizarea legaturilor telefonice, cablu, date si TV se vor executa in canalizatie ingropata.

Conform PUG – mun. Constanta: se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

3.4.6 ALIMENTARE CU CALDURA

Incalzirea spatiilor interioare se va face in principal cu radiatoare racordate la centrala proprie de incalzire.

3.5 PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)
 - Zona in care se incadreaza terenul studiat este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in pericol protectia mediului.
 - Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivele de pe amplasamentul studiat se va realiza prin reseaua de canalizare existenta.



- **Depozitarea controlata a deseurilor**

- Toate obiective noi vor avea in incinta spatii amenajate cu europubele pentru depozitarea deseurilor menajere, pana la ridicarea lor periodica de catre societatile specializate.

3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata, in suprafata de 19.412.00 mp, s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietati:

- suprafata de 19.412.00 mp apartine proprietatii private a persoanelor fizice si juridice, iar circulatiile carosabile cat si aleile de acces apartin domeniului public.

4. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ elaborat de URBANPROIECT – Bucuresti si avizat de M.L.P.A.T cu nr. 176 /N/ 16 august 2000; de asemenea s-au respectat prevederile din Codul Civil, RLU- mun. Constanta, HG 525/96, OMS 119/2014 si legislatia in vigoare.

S-au detaliat prevederile cuprinse in PUG – municipiul Constanta pentru aceasta zona si functiunile existente s-au completat astfel: s-au prevazut functiuni noi pe terenul studiat cu deschidere la str. Eliberarii, avand in vedere potentialul amplasamentului.

Titaut
Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- **Prioritati de interventie**

- Necesitatea aparitiei unor noi functiuni care sa deserveasca in mod echilibrat atat zona studiata cat si zonele limitrofe care sunt lipsite de functiuni complementare locuirii, crearea de plantatii de aliniament stradal pe trotuare, reabilitarea imbracamintilor trotuarelor, rezolvarea parcarilor in interiorul parcelelor.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

- Prin propunerile avansate zona se va integra ca functiuni in cadrul municipiului, valorificand totodata potentialul de dezvoltare al zonei.

Intocmit
urb. Cristescu Razvan





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT PUZ**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul RLU

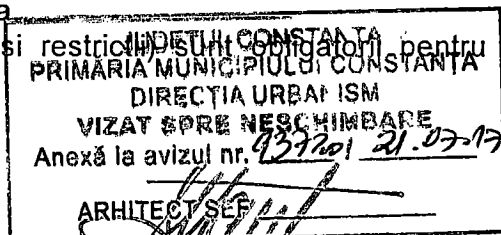
Regulamentul local de urbanism (RLU) al PUZ este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, de amplasare, de realizare si de conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pentru intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

1.2 Baza legala a elaborarii PUZ

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal elaborat de URBANPROIECT – Bucuresti si avizat de M.L.P.A.T prin Ordinul nr.176 /N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 actualizata si completata;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in Regulamentul local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Avizul de Oportunitate nr. 149975/26.10.2015, emis de Primaria Municipiului Constanta;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, cat si legislatia in vigoare;



a. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplica pe zona propusa studiului, delimitata de strazile: Alee acces nord, str. Eliberarii, alee acces est si alee acces vest.

PUZ si RLU - regulamentul local de urbanism, aprobate, constituie actul de autoritate al administratiei publice locale.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pentru intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

1.3 Generalitati

- Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul carea se va inscrie noua constructie.
- Calcan vizibil din domeniu public – fatada opaca (care nu are prevazuta goluri de ferestre, usi, balcoane si logii) care trebuie mascata sau integrate in ansamblu constructiv astfel incat de pe domeniu public, la nivel de pieton, acesta fatada sa nu fie vizibila.
- Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism, anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal, se vor aplica reglementarile prezentului



regulament pana la nivel de parcela. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acesteia, documentatiile de urbanism anterior aprobate isi pierd valabilitatea.

- o Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.
- o In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in constructie.
- o Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament astfel:

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 93724/21.05.2017

frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este uniforma, toate fiind amplasate in acelasi plan de proiectie (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate in acelasi plan de proiectie);

ARHITECT ȘEF _____

- frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiectie diferite (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una fata de cealalta in raport cu planul de proiectie).
- o Se admite mansardarea clădirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fara a depasi CUT¹ maxim reglementat pentru zona respectiva.
- o Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depasi inaltimea imprejmuirii.
- o Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:
 - pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic;
 - inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.
- o Conditii generale in ceea ce privește modul de calcul al inaltimii maxime admise:
 - inaltimea maxima se calculeaza astfel -> demisol 1.50 metri fata de trotuarul de garda; + 3.30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1.10 metri pentru atic/cornisa;
 - pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimea parterului se calculeaza 4.50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol;
 - numarul de subsoluri nu se normeaza;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus.

¹ C.U.T. – coeficientul de utilizare a terenului

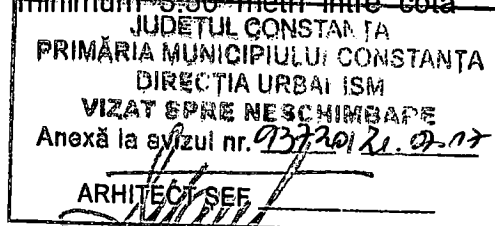


- o Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte constructii de pe pacela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de ~~minimum 3.50 metri~~ intre cota trotuarului si intradosul placii.

2. UTILIZAREA TERENURILOR

2.1 Zone de reglementare functionala propuse:

- ZRM – ZONA MIXTA - Functiuni - Locuire, Servicii, Comert si Loisir;
- ZRX – Locuire, Servicii, Comert si Loisir -> Locuinte colective cu functiuni complementare la subsol/demisol spatii parcare/garare, iar la parter spatii comerciale, locuri de joacă interioare pentru copii, institutii financiar bancare, functiuni profesii liberele – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale etc;



BILANT DE SUPRAFETE					BILANT DE SUPRAFETE				
APROBAT conf. PUG Mun. Constanta:					PROPOS:				
ZONE FUNCTIONALE	Supraf. mp	POT	CUT	Regim max de inaltime	ZONE FUNCTIONALE	Supraf. mp	POT	CUT	Regim max de inaltime
ZRA3	13611	50%	10mc/mp	P+2E+M	ZRA3	-	-	-	-
ZRM	12628	50 %	3.60	RMH = P+3E+4Ep H max = 15 metri	ZRM	12628	50 %	3.60	RMH = P+3E+4Ep H max = 15 metri
BIROU, FARA AUTOCULTE DE CONSTRUCTIE	383	-	-	P+2E+M	BIROU, FARA AUTOCULTE DE CONSTRUCTIE	383	-	-	-
Carosabil	4314	-	-	-	Carosabil	4271	-	-	-
Pietonal	1104	-	-	-	Pietonal	1147	-	-	-
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	19412	-	-	-	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	19412	-	-	-

- Propunere imobil locuinte colective:
 - Subsol/Demisol se vor realiza spatii tehnice cat si parcajele necesare;
 - Parter spatii comerciale, locuri de joaca interioare pentru copii, institutii financiar bancare, functiuni profesii liberele – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale;
 - locuinte colective de la Etajul 1 pana la Etajul 6, inclusiv Etajul 7 partial.

Art. 1 - Utilizari permise:

ZRM - ZONA MIXTA - Functiuni de Locuire, Servicii, Comert si Loisir;

ZRX - Locuire, Servicii, Comert si Loisir -> Locuinte colective cu functiuni complementare la subsol/ demisol spatii parcare/garare, iar la parter spatii comerciale, locuri de joaca interioare pentru copii, institutii financiar bancare, functiuni profesii liberele – birouri avocatura, birouri arhitectura, cabinete medicale etc.



Art. 2 - Functiunile admise cu conditionari

Functiunile admise mentionate la Art.1 se vor realiza numai cu respectarea urmatoarelor conditii:

- o sa nu produca factori de poluare;
- o sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea autovehiculelor aferente acestei functiuni in incinta parcelelor – conform normelor in vigoare;
- o activitatile ce se vor desfasura pe terenul studiat vor respecta normele sanitare si de protectie la incendiu si nu vor constitui disconfort pentru vecinatati.

Art. 3 - Functiuni interzise pentru zonele de reglementare cuprinse in zona de studiu:

- o Sunt interzise constructiile de alta natura decat cele mentionate la Art.1;
- o Sunt interzise constructiile de orice tip ce pot constitui sursa de disconfort, sau poluare pentru vecinatati, sau care pot constitui un pericol pentru siguranta si securitatea utilizatorilor.

Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafatele, fomele, dimesiuni)

- se mentin caracteristicile parcelelor existente (suprafatele, fomele, dimesiuni)
- amplasamentul si forma au generat P.U.Z. la parcela IE 226313, situata pe strada Eliberarii, nr.47 Bis are o suprafata de 988.00 mp si front la strada de 32.36 metri.

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

- front la strada minim 8.00 metri pentru cladiri insiruite, minim 12.00 metri pentru cladiri cuplate sau izolate
- suprafata minima a parcelei 150.00 mp pentru cladiri insiruite si minim 200.00 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancimea parcelei 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 3.00 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 8.00):

- 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 necostruibile cu o parcela invecinata astfel incat noul front la strada sa aiba minim 8.00 metri pentru cladiri insiruite si minim 12.00 metri pentru cladiri izolate sau cuplate;

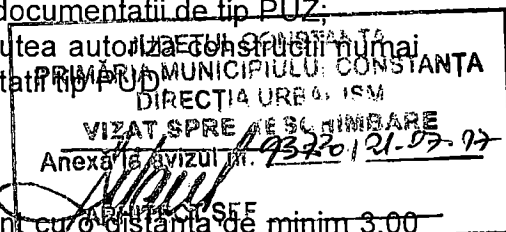


In toate cazurile - se admit operatiuni noi de divizare, comasare a parcelelor existente cu respectarea prevederilor legale

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

In ceea ce priveste forma parcelelor cu forme neregulate, cat si a celor cu forme regulate aflate in zona de studiu a planului urbanistic zonal se recomanda urmatoarele:

- Pentru parcele cu forme neregulate se vor putea autoriza constructii numai in urma elaborarii si aprobarii unor documentatii de tip PUZ;
- Pentru parcele cu forma regulata se vor putea autoriza constructii numai in urma elaborarii si aprobarii de documentatii de tip PUD;



Art. 5 – Amplasarea fata de aliniament:

ZRM – cladirile noi se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 3.00 metri fata de aliniamentul stradal;

- in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea minima 3.00 metri se admit terase descoperite, scari si rampe de acces, spatii verzi, jardiniere, circulatii, parcaje la sol si garaje.

- se admite depasirea retragerii minime de 3.00 metri fata de aliniament cu balcoane, console, bovindouri ale etajelor, care nu depasesc insa 2.00 metri;

- pentru constructiile existente se mentin conditiile existente;

- in situatia desfiintarii constructiilor existente, constructiile noi se vor supune conditionarilor prezentului Regulament;

- in situatia in care caracteristicile parcelei, nu permit amplasarea unei noi constructii restrasa cu minim 3.00 metri de la aliniament, se admite diminuarea acestei retrageri sau amplasarea pe aliniament in conditiile elaborarii si aprobarii unui Plan urbanistic de detaliu -> PUD.

ZRX - alinierea fatadelor cladirilor se vor amplasa la cel putin 3.00 metri fata de aliniamentul stradal de la str. Eliberarii - se admite depasirea retragerii minime de 3.00 metri fata de aliniament cu balcoane, console, bovindouri ale etajelor, care nu depasesc insa 2.00 metri.

Art. 6 – Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

ZRM - constructiile se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare in baza unei documentatii de urbanism de tip PUD;

ZRX – retragerile minime ale noilor constructii fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3.50 metri, iar distanta fata de limita posterioara parcelei este de 3.00 metri.



Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela:

ZRM - distantele minime dintre constructii, unele fata de altele pe aceeaasi parcela vor fi de minim jumatate din inaltimea constructiei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00 metri, de asemenea se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (R.G.U. /1995, in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, Codul Civil etc.).

ZRX - distantele minime dintre constructiile unele fata de altele pe aceeaasi parcela vor fi de minim jumatate din inaltimea constructiei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00 metri, de asemenea se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, Codul Civil etc.).

Art. 8 – Accese carosabile

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Este interzisa realizarea de rampe de acces pe domeniul public si depasirea limitei loturilor spre strada cu planul inclinat al acestora.

Sunt interzise modificari ale cotelor de inaltime ale trotuarelor ceea ce ar duce la intreruperea continuitatii trotuarelor.

Se va respecta H.C.L. 113/2017.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PRE ÎNSCRIMBARE

Anexă la avizul nr. 93720/21.07.17

Art. 9 – Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi asigurate de intrusele existente. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisa realizarea de trepte de acces sau platforme pe domeniul public.

Se va respecta H.C.L. 113/2017.

Art. 10 – Inaltimea maxima

ZRM: Inaltimea maxima - P+3E-4Epartial, respectiv $H_{\max} = 15.00$ metri;

ZRX: Inaltimea maxima - S/D+P+6E-7Epartial, respectiv $H_{\max} = 27.00$ metri;

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normelor legate de asigurarea insoririi constructiilor conf. Ord. nr 119/2014 pentru aprobarea "Normelor de igiena si recomandarii privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii cladirilor din vecinatate sub aspectul insoririi acestora.

Inaltimea se calculeaza de la cota trotuarului pana la atic/cornisa.

Art. 11 – Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare volumetrica si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa;



Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;

Interzise calcanele vizibile din circulatiile publice;

Arhitectura exterioara a cladirilor se va realiza unitar pe ansamblul studiat, ca volumetrie, finisaje, inaltime la cornisa;

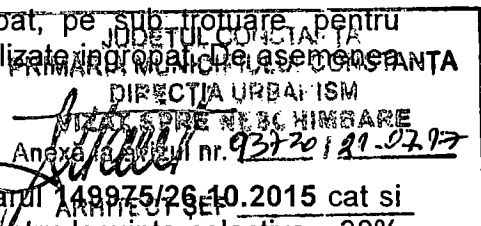
Se admit in zona studiata executarea de cladiri cu acoperis de tip terasa.

Lucrarile tehnice (retele, conducte de bransament etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejururilor.

Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.

Art. 12 – Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie si internet. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va realiza ingropat, pe sub trotuare, pentru evitarea producerii ghetii. Toate bransamentele vor fi realizate ingropat, de asemenea, se vor respecta prevederile art. 29 din RGU.



Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate

Conform anexei Avizului de oportunitate cu numarul 149975/26.10.2015 cat si a HCJC nr. 152/22.05.2013 – procentul spatiilor verzi pentru locuinte colective – 30% din suprafata lotului/ zonei de reglementare dar nu mai putin de 25% din suprafata parcelei.

Art. 14 - Imprejmuiri

Spre domeniul public pe limita de proprietate se admit imprejmuiri transparente sau imprejmuiri de tip gard viu cu inaltimea maxima de 1.80 metri;

Spre proprietatile vecine, laterale si posterioare, imprejmuirile vor fi opace cu inaltimea maxima de 2.20 metri.

Art. 15 – Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

ZRM → POT max= 50%

ZRX → POT max= 50%

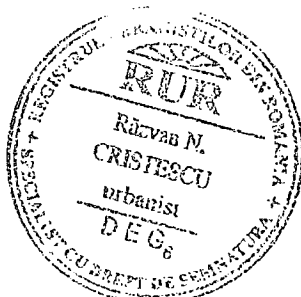
Art. 16 – Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)

ZRM → CUT max= 3.60

ZRX → CUT max= 3.60

Intocmit ,

Urb. Cristescu Razvan



Detrasa