



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

17

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru loturile adiacente str.
Alexandria, până la intersecția cu str. Madrid,
inițiator Maticiuc Ion

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 25.08. 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 104550/16.08.2017, 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. 104508/16.08.2017 și referatul Direcției urbanism nr. 104538/16.08.2017.

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 înregistrată sub nr. 104508/16.08.2017, precum și Avizul de oportunitate nr. 162411/05.12.2016 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 loturile adiacente str. Alexandria, până la intersecția cu str. Madrid, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 12.185,48 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Alexandriei, parcela VN 330/1, în suprafață de 5489 mp, identificat cu nr. cadastral 208724, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Maticiuc Ion căsătorit cu Maticiuc Smaranda, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 263/03.03.2004 la Biroul notarului public Enise Eliean.

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 Maticiuc Ion domiciliat în municipiul București str. Elena Văcărescu nr. 96A, 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:

26 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 280 / 25.08. 2017

REGULAMENT DE URBANISM

CAPITOLUL I-DISPOZITII GENERALE

-Art.1-Rolul RLU

-1.1-Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului,de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul care face obiectul PUZ

-1.2-Odata aprobat,PUZ impreuna cu RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale

-Art.2-Domeniul de aplicare

-2.1-Regulamentul de urbanism aferent **"Planului urbanistic zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice aprobate pentru zona delimitate prin Avizul de oportunitate nr.162411 din 05.12.2016"** se aplica in teritoriul

marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita zonei studiate**, se refera la **primul rand de loturi adiacente strazii Alexandria,pana la intersectia cu strada Madrid** si este delimitat astfel:

-la nord/vest-strada Alexandria

-la sud/vest-strada Madrid

-la nord/est-Zi 329

-la sud/est-limitele de proprietate ale parcelor VN 325,VN 327 si VN 330/1 (IE 208724)

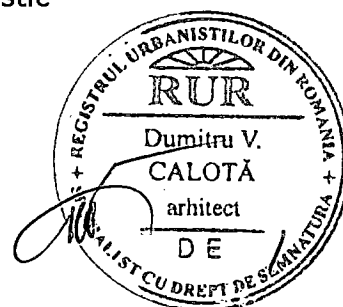
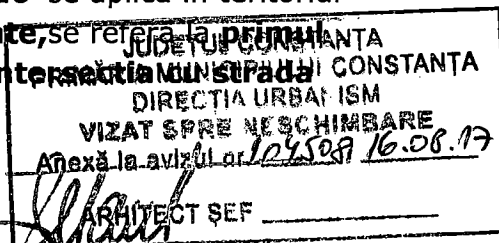
-2.2-Amplasamentul care a generat PUZ este terenul cu suprafata de 5.489 mp identificat cu numarul cadastral 208724 asa cum rezulta din incheierea Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta Nr.17534

-2.3-Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc regulile obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale,contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire

-2.4-La eliberarea Certificatelor de Urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament local de urbanism,asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

-2.5-Prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal contine norme obligatorii pentru autorizarea lucrarilor de constructii.

-2.6-La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, atuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte,sarcini si conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori de 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 sau alunecari de terenuri,pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit (natural ori peisagistic protejat),pentru protejarea monumentelor istorice.



-2.7-Autorizatiile de construire vor fi emise direct pe baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat

-2.8-Durata de valabilitate a PUZ este de 3 ani de la data aprobarii,

Valabilitatea prezentului PUZ se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in perioada de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare si/sau executare a lucrarilor de constructii, pana la finalizarea acestora.

-2.9 Conform Planului urbanistic zonal aprobat cu Hotararea Consiliului Local Constanta nr.121/16.05.2011, zona reglementata prin prezentul PUZ cuprinde urmatoarele zone de reglementari:

-UTR1-zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal, locuinte si echipamente publice, POT max.=60%, CUT max.=3,0, RH=P+4E

-UTR2B-subzona locuintelor individuale si colective medii, POT max.=50%, CUT max.=2,0, RH=P+2/3E

-2.10-Prin prezentul PUZ si Regulament local de Urbanism se stabilesc urmatoarele zone de reglementare:

-1- **UTR1 si UTR2B** se pastreaza prin preluarea din PUZ aprobat cu Hotararea Consiliului Local Constanta nr.121/16.05.2011

-2-**UTR2C** prin modificarea reglementarile urbanistice aprobate anterior pentru **UTR2B-cu includerea functiunii comerciale si pastrarea POT max.=50%, CUT max.=2,0, RH=P+2/3E**

CAPITOLUL II-REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

-Art.4-Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarii patrimoniului natural si construit

-4.1-Terenuri agricole in extravilan.

In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole in extravilan. Zona studiata face parte din intravilanul municipiului Constanta

-4.2-Terenuri agricole in extravilan.

In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan

-4.3-Suprafete impadurite.

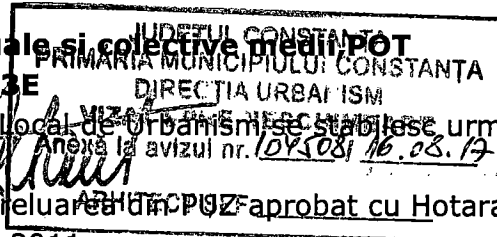
In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite

-4.4-Resursele subsolului.

-4.4.1-Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor naturale in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa

4.4.2--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.

-4.5-Resurse de apa si platforme meteorologice



Zona studiata nu se afla in zona de protectie cu regim sever a niciuneia din sursele de captare apa din zona Palazu Mare (CisMEA 1,CisMEA 2,Caragea Dermeni) iar in zona studiata nu se afla platforme meteorologice.

-4.6-Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Zona studiata nu este declarata zona cu valoare peisagistica sau zona naturala protejata.

-4.7-Zone construite protejate

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

Intrucat amplasamentul studiat se afla in zona de interes arheologic,este necesara obtinerea Avizului Directiei Judetene de Cultuta Constanta pentru realizarea investitiilor din zona reglementata prin PUZ la faza DTAC.

-Art.5-Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

-5.1-Zone expuse la riscuri naturale

-5.1.1-Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona expusa la riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare,teren mlastinos,scurgere de torenti,eroziuni,avalanse,dislocari de stanci,zone inundabile sau altele asemenea).

-5.1.2-Singurul risc la care vor fi expuse constructiile ce urmeaza a fi executate in zona studiata este riscul seismic.In conformitate cu specificatiile studiului geotehnic efectuat,amplasamentul este situat in zona seismica cu acceleratia gravitacionala=0,2 si perioada de colt=0,7 sec.

La fazele ulterioare de proiectare este obligatorie verificarea la cerinta A (rezistenta mecanica si stabilitate) a tuturor proiectelor investitiilor ce urmeaza a fi executate.

-5.2-Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special.

-5.2.1-Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice,precum si in

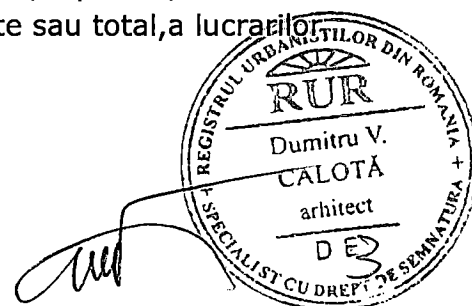
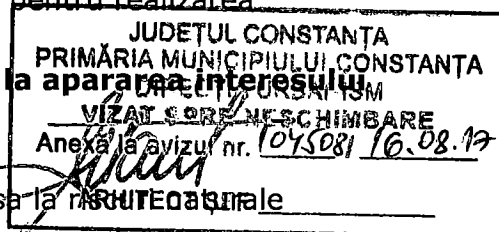
zonele de servitute sau de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze,apa,canalizare,cailor de comunicatie sau a altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice,conform cadrului normativ in vigoare.

-5.2.2-In conformitate cu avizele furnizorilor de utilitati anexate,in zona studiata prin PUZ nu exista retele edilitare care sa induca restrictii datorate unor eventuale zone de protectie ale acestora.

-5.3-Asigurarea echiparii edilitare

-5.3.1-Autorizarea executarii constructiilor care,prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara care 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.

-5.3.2-Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata,dupa caz,de stabilirea in prealabil,prin contract,a obligarii efectuarii,in parte sau total,a lucrariilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.



-5.3.3-La stabilirea amplasamentelor pentru constructiile de locuit se vor preciza urmatoarele dotari tehnico-edilitare cf.OMS 119/2014:

-a-platforme destinate depozitarii recipientelor pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere care vor fi amenajate la o distanta de minim 10m de ferestrele locuintelor,vor fi imprejmuite,impermeabilizate,cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare,vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producer a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie:platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batutul covoarelor.

-b-spatii de joaca pentru copii amenajate si echipate cu mobilier urban specific,realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa afie evitata accidentarea utilizatorilor.

-c-spatii amenajate pentru parcare si gararea autovehiculelor populatiei din zona respectiva,situate la o distanta de minim 5m fata de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa parcare autovehiculelor peste 3,5 tone precum si activitatile de reparatii si/sau intretinere auto

-5.4-Asigurarea compatibilitatii functiunilor

-5.4.1-Utilizarile admise,utilizarile admise cu conditii si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul cu prinse in prezentul Regulament la capitolul "Utilizare functionala"

-5.4.2-Conformarea volumetrica si realizarea prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT si CUT) precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum sunt stabilite aceste valori prin prezentul Regulament

-5.4.3-Valorile indicilor urbanistici POT si CUT sunt maximele; nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge simultan valorile maxim premise.

-5.4.4-Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

-5-5-Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului

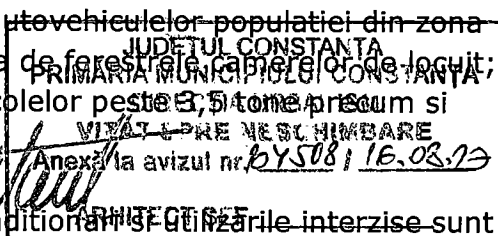
-5.5.1-Procentul de ocupare a terenului,coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia.Fiecare din aceste valori trebuie sa fie cel mult egale cu valoarea maxima stabilita prin acest regulament.Nu este necesar ca valorile stabilite prin acest regulament sa conduca in mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga in mod simultan valorile maxime premise.

-5.5-2-Calculul indicilor urbanistici se va face in conformitate cu prevederile legale in vigoare,respectiv:

-coeficientul de utilizare a terenului (CUT) si procentul de ocupare a terenului (CUT) se vor calcula in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizata.

-5.6-Lucrari de utilitate publica

-5.6.1-In zona studiata prin PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica:



- a-Realizarea strazii Alexandria de la punctul unde ea este finalizata in prezent pana la intersectia cu strada Madrid
- b-Realizarea unui sens giratoriu la intersectia strazii Alexandria cu strada Madrid
- c-Realizarea strazii Madrid din sensul giratoriu la intersectia cu strada Alexandria catre sud/est pe o lungime de minim 50m.
- c-Realizarea unor strazi categoria III pe traseul existent al drumurilor de exploatare De 326, De328,Zi 329 si a unui drum privat pe VN 327/1/7 (NC18542/7)

-Art.6-Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

-6.1-Orientarea fata de punctele cardinale

-6.1.1-Autorizarea executarii constructiilor se face,atunci cand este posibil,cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinal conform Anexei nr.3 la Regulamentul General de Urbanism.

-6.1.2-Amplasarea caldirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna pentru incaperile de locuit din cladire si din cladirile invecinate,conform prevederilor OMS nr.119/2014

-6.1.3-In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre acestea este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte,se va intocmi un studiu de insorire care sa confirme respectarea prevederilor de la alin.2 cf.OMS 119/2014

-6.2-Amplasarea fata de drumurile publice

-6.2.1-In limita zonei studiate,drumurile publice sunt strazi in intravilanul municipiului Constanta:strada Alexandria,strada Madrid si strazile categoria III perpendiculare pe strada Alexandria

-6.2.2-Autorizarea executarii constructiilor fata de aceste strazi se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate sau fata de axul strazilor in cadrul reglementarilor privind amplasamentul din prezentul regulament la cap. "conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor"

-6.3-Amplasarea fata de cai navigabile existente/cai ferate/aeroporturi/fasia de protectie a frontierei de stat-nu este cazul (zona studiata nu se afla in vecinatatea unor asemenea amplasamente)

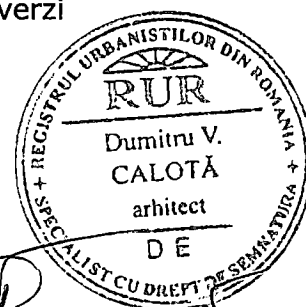
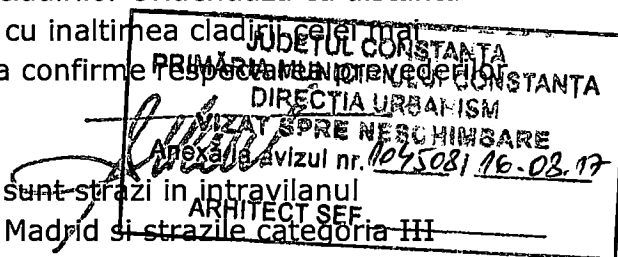
-6.4-Retragerea fata de aliniament

-6.4.1-Amplasarea fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor din prezentul regulament la capitoul "conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor"

-6.4.2-In prezentul regulament,prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

-6.4.3-In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament marcata in plansa de reglementari urbanistice se pot amenaja accese pietonale si/sau carosabile,rampe si/sau trepte de acces,platforme,spatii verzi amenajate.

-6.5-Amplasarea in interiorul parcelei



-6.5.1-Conditiiile de amplasare a cladirilor in interiorul parcelei sau una fata de alta in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in capitolul "conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor"

-6.5.2-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

-a-distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil

-b-distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului ISU Dobrogea, unde este cazul

-Art.7-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

-7.1-Accese carosabile

-7.1.1-Accesele carosabile se vor asigura din strada Alexandria, strada Madrid si din strazile categoria III perpendiculare pe strada Alexandria

-7.2.2-Locuintele colective cu acces si lot, folosit in comun vor fi prevazute cu accese carosabile pentru:

-a- locatari (la locurile de parcare sau garare) si

-b-acces pentru mijloacele de colectare deseuri menajere sau mijloace de stingere a incendiilor dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

-7.2.3-In cazul constructiilor care formeaza curti interioare iar normele specifice impun interventia mijloacelor auto de stingere pe mai multe fatade, accesul acestora se va face prin ganguri cu o latime minime de 3,0m si o inaltime libera de 3,5m

-7.2.4-Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie mentinute libere in permanenta.

7.2-Accese pietonale

-7.2.1-Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

-7.2.1-In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces pe terenurile proprietate publica sau, dupa caz, pe terenurile proprietate private grevate de servitutea de trecere, potrivit legii sau obiceiului.

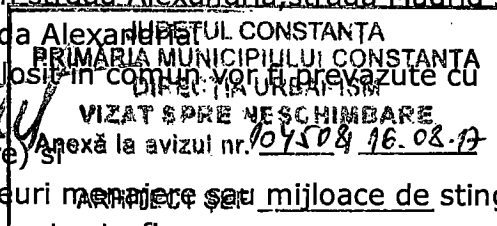
-7.2.3-Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace speciale de deplasare.

-Art.8-Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

-8.1-Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta

-8.1.1-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente

-8.1.2-In vecinatatea amplasamentului studiat exista retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si energie electrica, iar racordarea noilor obiective se va face cu acordul detinatorilor de utilitati existente, pe baza unor proiecte de specialitate elaborate in acest sens.



-8.1.3-Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute ale infrastructurii edilitare (existente sau propuse) se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice

-8.2-Realizarea de retele edilitare

-8.2.1-Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare se realizeaza de catre investitor/beneficiar,partial sau in intregime,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

-8.2.2-Costul lucrarilor de racordare si/sau bransare la reseaua edilitara publica se suporta integral de catre investitor/beneficiar

-8.2.3-Retelele noi de telefonie,comunicatii si date (internet/TV),distributie si record gaze naturale vor fi amplasate in subteran.

-8.2.4-Extinderile de retele,lucrari de marire a capacitatii ori noile retele construite,indiferent de natura ori regimul retelei,sunt grevate de servitutea publica,fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele,in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare,oricarei persoane care poate dovedi interes.Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori,in limitele capacitatii retelei,fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu valoarea dovedit al lucrarii suportate de el,daca nu exista prevederi contrare in actele de autorizatie devine proprietate publica.

-8.2.5-Fiecare parcela va detine o platforma sau un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere,dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a acestora si accesibila dintr-un drum public.Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri,in functie de dimensiuni, amplasare si de functiune.

-8.2.6-Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare,la nivel de parcela.In acest sens,se recomanda realizarea de solutii de colectare,stocare,infiltrare locala in sol si evaporare naturala.De asemenea,se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare prin asfaltare,betonare sau alte inveliri impermeabile la minimul necesar,in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

-8.3-Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

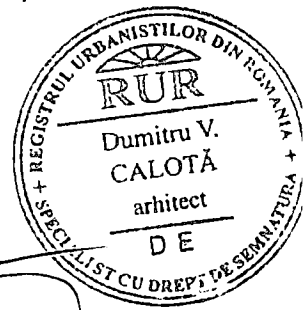
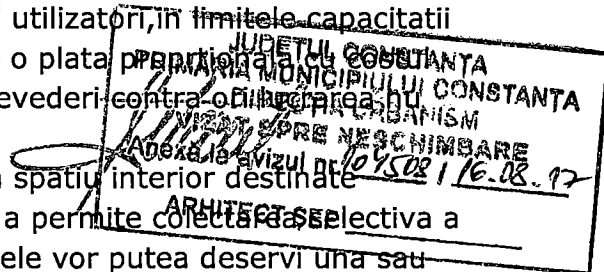
-8.3.1-Retelele de apa,canalizare,de drumuri publice sau alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipalitatii,daca legea nu dispune altfel,sau in proprietatea detinatorului de utilitati

-8.3.2-Retelele de alimentare cu gaze,cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului,daca legea nu dispune altfel.

-8.3.4-Lucrurile mentionate la 8.3.1 si 8.3.2,indiferent de modul de finantare,intra in proprietatea publica

-Art.9-Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

-9.1-Parcelarea



[Handwritten signature]

7

-9.1.1-Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

-9.1.2-Reparcelarea in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat,loturile rezultata avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea initial.Reparcelarea se realizeaza prin alipirea/dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate ,indiferent daca acestea sunt construite sau nu.Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si a obiectivelor de utilitate publica

-9.1.3-Se admit operatiuni de divizare,comas are,reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

-Art.10-Regulii cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

-10.1-Suprafata minima de spatii verzi este precizata in prezentul regulament in capitolul "conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor"

-10.2-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.

-10.3-Conditiile pentru autorizarea executarii imprejmuirilor sunt precizate in prezentul regulament in capitolul "conditii de amplasare,echipare si configurare a cladirilor"

-CAPITOLUL III-ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-Art.11-Unitati si subunitati functionale

-UTR1-Zona institutii,servicii,birouri,comert,dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal,locuinte si echipamente publice

-UTR2B-Subzona locuintelor individuale si colective medii

-UTR2C-Subzona locuintelor individuale si colective medii si comert

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRENEȚCHIMBARE
la avizul nr. 109508/16.08.17
ARHITECT ȘEF _____

-CAPITOLUL IV-PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

UTR1

UTR 1-ZONA INSTITUTII,SERVICII,BIROURI,COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Zona functionala este preluata fara modificari din PUZ aprobat cu HCL

121/16.05.2011,este aplicabila parcelelor VN325/1 lot 4 si VN 325/1 lot 3,are

limitele la 9,5m fata de axele strazii Madrid si la 8,5m fata de axul strazii Alexandria si este delimitata astfel:

- la nord/est-parcela VN 325/1 lot 2
- la sud/est-parcelele Patrichi Ilie si parcela IE 233554
- la sud/vest-Strada Madrid
- la nord/vest-strada Alexandria

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.

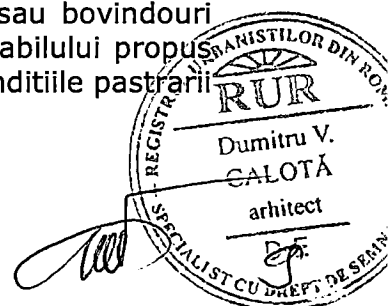
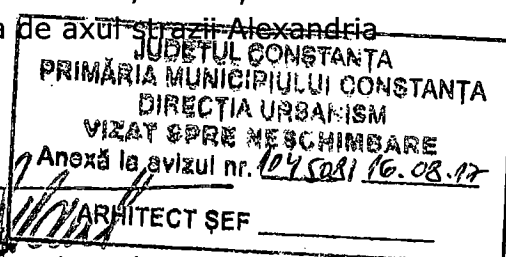
Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:

- pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemenea), 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.

Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al înălțimii 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;
- numărul de subsoluri nu se normează;
- realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus.

Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor, existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele laterale si limita posterioara fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, in conditiile pastrarii



unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, a spatiilor verzi publice si a plantatiilor stradale

*Construirea strazii Alexandria se face continuand traseul existent al acesteia, cu profilul existent, pe o lungime de cca. 200m. Aceasta strada este singura careia nu i se aplica regula realizarii profilelor strazilor noi simetric fata de axul drumurilor de exploatare existente, din motive de asigurare a continuitatii si liniaritatii strazii.

*Construirea strazii Madrid, pe traseul De 599, cu profilul aprobat cu HCL 121/16.05.2011 si a sensului giratoriu de la intersectia strazii Madrid cu strada Alexandria. Pentru realizarea strazii la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unei suprafete de teren aferent parcelei VN 325/1 lot 4.

*Centralizarea suprafetelor de teren necesar a fi expropriate pentru realizarea strazilor propuse se regaseste in plansa U4 - proprietate a statului.

*Dezvoltarea retelelor de apa si canalizarea este descrisa detaliat in memoriul de specialitate si prezentata in plansa H - echipare edilitara.

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, a reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului la implementarii planului sau programului

-a-Masuri de diminuare a afectelor adverse asupra solului si subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

*nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice periculoase, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine speciale destinate pentru recipient adecvati

*evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren

*depozitarea temporara a deseurilor numai in locuri special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati

*acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfarsitul lucrarilor de executie

*organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant pentru interventia in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi

*pentru fiecare zona si parcela se vor respecta indicatorii POT si CUT stabiliti prin prezentul regulament

*Indepartarea deseurilor atat din zona reglementata cat si din vecinatatea acesteia

-b-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
ANEXĂ LA AVIZUL NR. 107508/16.08.17

Pentru a reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- *interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerii accidentale de hidrocarburi sau lubrifianti
- *interzicerea schimburilor de ulei si alimentarii cu hidrocarburi a mijloacelor auto in incinta precum si asigurarea unei bune stari de functionare a acestora in scopul evitarii de scurgeri.
- *colectarea selectiva a deseurilor si eliminarea lor prin firme specializate pentru prevenirea poluarii
- *vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apei uzate de catre firme specializate la o statie de epurare.
- *obligativitatea prevederii de separatoare de grasimi la spatiile de alimentatie publica

-c-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului pe perioada construirii se vor lua urmatoarele masuri:

- *intretinerea in stare corespunzatoare a cailor de circulatie
- *reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf
- *depozitarea materialelor pulverulente astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vantului
- *oprirea motoarelor utilajelor si autovehiculelor in perioada in care sunt implicate in procese tehnologice
- *evitarea manevrării unor cantitati mari de pamant sau agregate de beton in perioada cu vant

-d-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

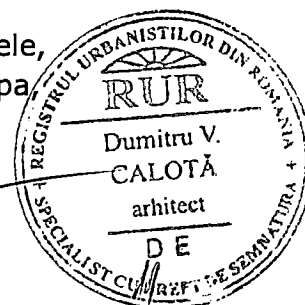
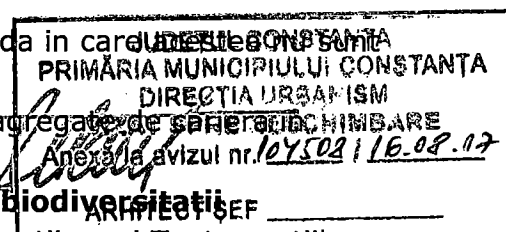
Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate si plantate cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a introduce specii straine, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de edificare se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara afectarea unor suprafete suplimentare de teren

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

-ART.1-UTILIZARI ADMISE

- instituti si servicii publice supramunicipale si municipal, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale)
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri)
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse
- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa)



sport in spatii acoperite)

-show-roomuri auto,benzinarii,activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar,parcari multietajate

-locuinte colective

-ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic functiunile invecinate.

-se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

-se admit functiunile mentionate la art.1 amplasate la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit colective

-ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.

-activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau indepartarea traficului generat.

-constructii provizorii de orice natura

-depozitare en-gros

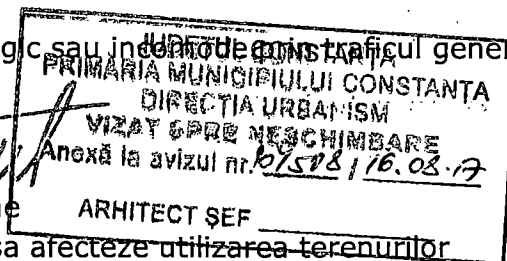
-depozitari material refolosibile

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane

-lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

- orice alta functiune care nu a fost mentionata la art. 1 si 2.



SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-4.1-In zona de reglementare UTR1 sunt incluse doua parcele,VN 325/1 Lot 4 si 325/1 Lot 3

De forma rectangulara apropiata dreptunghiului,cu suprafete de cca.1250 mp

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-5.1-Aliniamentul la strada Alexandria

Avand in vedere :

-a-decalajul si nealiniera loturilor la strada Alexandria

-b-necesitatea de a avea un traseu linear al strazii,

amplasarea cladirilor fata de aliniament se va face pe aliniament sau retrase fata de acesta,singura constanta fiind alinierea la minim 8,5m din axul strazii

Alexandria,respectiv la minim 9,5m fata de axul strazii Madrid

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 parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

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

-cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat,cuplat sau insiruit
-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanta de max.20m fata de aliniament

-in cazul fronturilor discontinue,in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate,iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale,noua cladire se va calca dea calcanul existent,iar fata de limita laterala opusa se va retrage cu o distanta de cel putin 5,0m in conformitate cu prevederile Codului Civil.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa,dar nu mai putin de 5,0m

-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu respectarea prevederilor Codului Civil si a prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014

-in cazul parcelelor de colt,amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil,iar racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului cu o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului intre aliniamente de min.12m in cazul strazilor de categoria I si II si de minimum 8m la cele de categoria III.In cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt se admit numai cladiri cu fatade la ambele strazi (semi-cuplate sau isolate)

-pentru amplasarea pe lot a cladirilor cu inaltimea de P+4E sau mai inalte,se va elabora PUD.

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

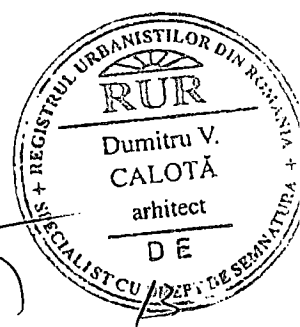
-cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

-distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0m pentru institutii si servicii si 4,0m pentru locuinte,numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Se vor respecta prevederile Cap.I Art.7-Reguli cu privire la accesele obligatorii

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice,direct sau prin servitute,conform destinatiei constructiei.Configurarea acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.



Accesele carosabile se vor asigura din strazile Madrid si strada Alexandria

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

-Dimensionarea necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HGR Nr.525/1996 si "Normativului pentru proiectarea,executia,exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme"-Indicativ NP 24/1997 aprobat cu Ordinul 141/N din 28.11.1997 , Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane indicative P 132/93 si Hotararii Consiliului Local Constanta nr.113/2017.

-Daca in interiorul aceleiasi parcele sunt propuse functiuni diferite, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri necesare fiecarei functiuni in parte.

-In situatia in care nu se pot asigura locurile de parcare in interiorul proprietatii, se admite ca acestea sa fie asigurate pe un alt teren, aflat la o distanta maxima de 500m, parcurs pietonal, fata de terenul pe care se amplaseaza investitia.

Pentru acest teren, la autorizarea investitiei, investitorul va prezenta extras de carte funciara pentru terenul pe care se asigura parcarea, cu mentiuni privind obligatia de a mentine destinatia de parcare pe durata existentei imobilului care este deservit.

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-UTR 1-P+4E

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade. In functie de numarul de niveluri conventionale, inaltimea maxima admisa va fi de 17m pentru P-4E

Conditii generale in ceea ce priveste 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.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate.

-Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va reflecta specificul programului.

-Nu se va accepta utilizarea in exterior a materialelor de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior si a unor imitatii de materiale naturale (piatra, beton)

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului architectural ,subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor.

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor respecta conditiile din Cap.I Art.8 referitoare la echiparea tehnico-edilitara
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,pentru a evita producerea ghetii.

ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.
- Spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban,locuri de joaca pentru copii,amenajari pentru tineret si sport
- La dimensionarea suprafetelor spatiilor verzi se vor respecta prevederile Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/02.05.2013

ART.14-IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,3m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,3m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.
- Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

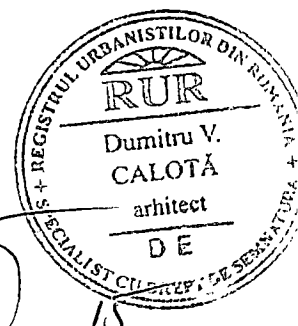
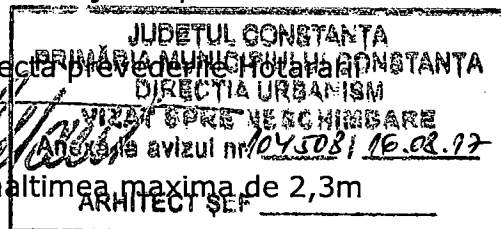
ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.=60%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX.=3,0

RH MAX.-P+4E.



UTR 2B

UTR 2B-ZONA REZIDENTIALA

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Zona functionala este preluata fara modificari din PUZ aprobat cu HCL

121/16.05.2011, este aplicabila parcelor

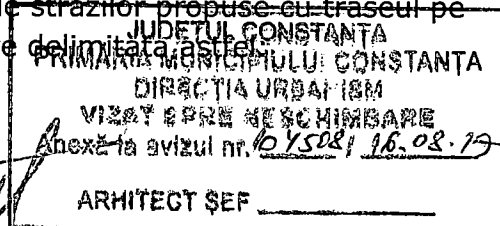
372/1/1, 372/1/2, 372/1/3, 372/1/4, 372/1/5 si 372/1/6 si are limitele la 8,5m fata de axul strazii Alexandria si la 4,5m fata de axele strazilor propuse cu traseul pe drumurile de exploatare De 326 si De 328 si este delimitata astfel:

-la nord/est-De 328

-la sud/est-parcela IE 236168

-la sud/vest-De 326

-la nord/vest-strada Alexandria



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.

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 asemenea), 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.

Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al înălțimii 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 încadrarea în regimul de inaltime maxim propus.

Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor, existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele laterale si limita posterioara fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, a spatiilor verzi publice si a plantatiilor stradale

*Construirea strazii Alexandria se face continuand traseul existent al acesteia, cu profilul existent, pe o lungime de cca. 200m. Aceasta strada este singura careia nu i se aplica regula realizarii profilelor strazilor noi simetric fata de axul drumurilor de exploatare existente, din motive de asigurare a continuitatii si liniaritatii strazii. Pentru realizarea strazii la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unor suprafete de teren aferente parcelei VN 277/1/1.

*Construirea strazilor categoria III care au numai relatie de dreapta cu strada Alexandria, pe traseul drumurilor de exploatare De326, De 328 si Zi 329. Pentru realizarea acestor strazi la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unor suprafete de teren aferente parcelelor VN 327/1 loturi 4,5 si 6, VN 327/1 loturi 1,2 si 3.

Parcela VN 327/1/7 va fi o strada de categoria III si va avea un regim de drum de acces privat

Bilantul suprafetelor de teren proprietate privata necesar a fi trecut in domeniul public este detaliat in plansa 4- proprietatea asupra terenurilor

*Dezvoltarea retelelor de apa si canalizarea este descrisa detaliat in plansa 5- echipare edilitara specialitate si prezentata in plansa 5- echipare edilitara

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, a reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

-a-Masuri de diminuare a afectelor adverse asupra solului si subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

*nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice periculoase, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine speciale destinate pentru recipient adecvati

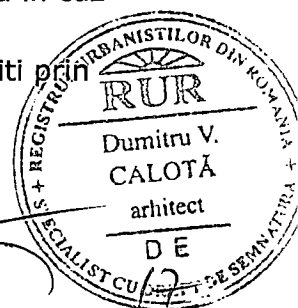
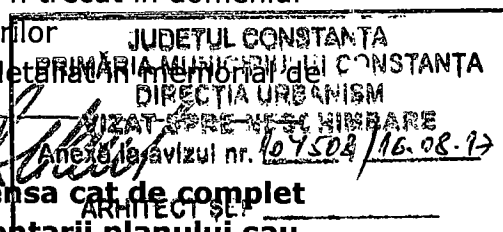
*evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren

*depozitarea temporara a deseurilor numai in locuri special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati

*acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfarsitul lucrarilor de executie

*organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant pentru interventia in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi

*pentru fiecare zona si parcela se vor respecta indicatorii POT si CUT stabiliti prin prezentul regulament



*Indeprtarea deseurilor atat din zona reglementata cat si din vecinatatea acesteia
-b-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

*interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerii accidentale de hidrocarburi sau lubrifianti

*interzicerea schimburilor de ulei si alimentarii ci hidrocarburi a mijloacelor auto in incinta precum si asigurarea unei bune stari de functionare a acestora in scopul evitarii de scurgeri.

*colectarea selectiva a deseurilor si eliminarea lor prin firme specializate pentru prevenirea poluarii

*vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate de catre firme specializate la o statie de epurare.

*obligativitatea prevederii de separatoare de grasimi la spatii de alimentatie publica

-c-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului pe perioada construirii se vor lua urmatoarele masuri:

*intretinerea in stare corespunzatoare a cailor de circulatie

*reducerea vitezei utovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf

*depozitarea materialelor pulverulente astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vantului

*oprirea motoarelor utilajelor si autovehiculelor in perioada in care acestea nu sunt implicate in procese tehnologice

*evitarea manevrarii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioada cu vant

-d-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi.Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate si plantate cu gazon si arbori specifici zonei de litoral,fara a introduce specii straine,amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de edificare se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari,fara afectarea unor suprafete suplimentare de teren

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

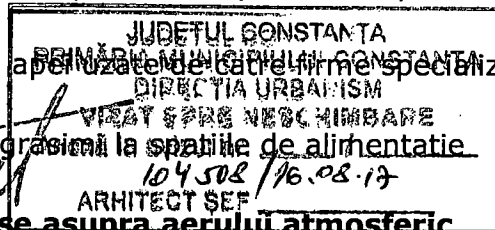
-locuinte individuale/colective medii cu-max.P+3E in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

-functiuni de invatamant (gradinita,after school)

-functiuni de sanatate-cabinete medicale/medicina de familie,farmacii

-servicii afernte zonelor de locuinte-comert alimentar,comert nealimentar,cabinet de medicina veterinara,cabinete individuale de avocatura,asistenta

juridical,contabilitate,birouri de proiectare/design,consultant,ateliere arta,servicii



foto, ateliere individuale croitorie, rame tablouri sau alte activitati manufacturate negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala, curatatorie haine

- amenajari aferente locuitelor/functiuni de baza-cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente retelelor tehnico-edilitare, parcaje colective multietajate

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-Se admit functiuni cu caracter public ,enumerare la art.1, amplasate la parterul sau primul etaj al cladirilor de locuit

-Se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni mentionate la art.1

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente

-Orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluviale.

-ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

-constructii provizorii de orice natura

-depozitare en-gros

-depozitari material refolosibile

-platforme de precollectare a deseurilor urbane

-lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

- orice alta functiune care nu a fost mentionata la art. 1 si 2.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

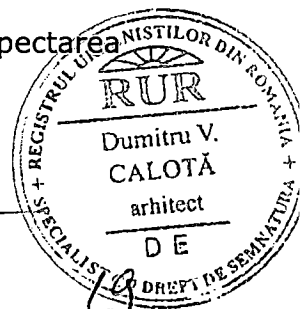
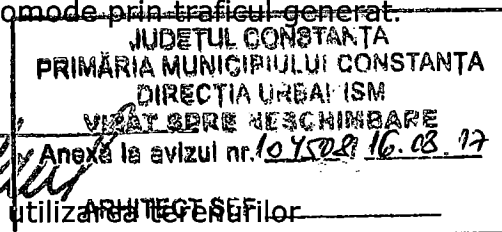
In zona de reglementare UTR2B sunt incluse parcelele provenite din dezmembrarea Parcele 327, respectiv 327/1/1, 327/1/2, 327/1/3, 327/1/4, 327/1/5, 327/1/6 si 327/1/7 (drum privat).

Acestea au forme rectangulare apropiate de dreptunghi si au suprafata de cca.920 mp.fiecare

Cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica (strazile propuse pe traseele De 326, De 328) sau privata (VN 327/1/7).

Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT



Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.

-5.1-Aliniamentul la strada Alexandria

Având în vedere :

-a-decalajul și nealinierea loturilor la strada Alexandria

-b-necesitatea de a avea un traseu linear al strazii,

amplasarea clădirilor față de aliniament se va face pe aliniament sau retrase față de acesta, singura constantă fiind alinierea la minim 8,5m din axul strazii Alexandria

-5.2-Clădirile se dispun:

-retrase la 5 metri față de aliniament în cazul clădirilor amplasate în regim insiruit;

-retrase la 3 metri față de aliniament în cazul clădirilor amplasate în regim izolat sau cuplat.

În fașia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere (linia de retragere a clădirilor față de aliniament) nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor pietonale sau carosabile. În U.T.R. 2B este permisă construirea de garaje sau spații de parcare, cu înălțimea maximă de 3 metri la atic/cornisă, cu limitare la un acces de latime maximă de 3 metri sau maximum două accese cu lățimea de 3,50 metri, la domeniu public fără afectarea trotuarului din domeniu public.

Ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor, existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei înălțimi libere de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele laterale și limita posterioară fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii.

Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depăși cu maximum 1,00 metru alinierea spre stradă în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii.

Subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal.

ART.6-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Clădirilor, amplasate în regim insiruit, se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adâncime de maximum 15 metri față de aliniere, fără a crea calcane vizibile din domeniu public.

-Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separare față de o clădire cu funcțiune publică dispusă în regim izolat.

-In cazul cladirilor amplasate in regim insiruit, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase fata de limitele laterale de proprietate cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

-Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale de proprietate si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala, cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

-Cladirile, amplasate in regim cuplat, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinire, fara a crea calcane vizibile din domeniu public.

-In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage, fata de limitele de proprietate, cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

-Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

-In cazul parcelelor cu forma neregulata retragerile fata de limitele laterale si posterioare se vor reglementa printr-o documentatie de urbanism P.U.D.

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa, una fata de cealalta, pe aceeasi parcela la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic, a celei mai inalte cladiri dar nu mai putin de 4 metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre ale spatiilor interioare (exemplu: anexe, depozitari, chichinete, bucatarii, grupuri sanitare, etc.) pentru care nu este necesara lumina naturala.

-ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Se vor respecta prevederile Cap.I Art.7-Reguli cu privire la accesele obligatorii

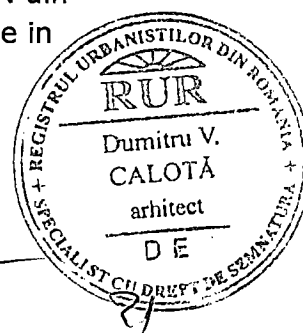
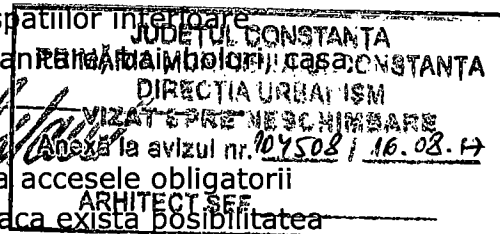
-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice,direct sau prin servitute,conform destinatiei constructiei.Configurarea acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor asigura din strada Alexandria si/sau din strazile propuse pe traseul De 326, De328 si Zi 329 si din strada privata cu traseul pe parcela VN 327/1/7

-ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

-Dimensionarea necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HGR Nr.525/1996 si "Normativului pentru proiectarea,executia,exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme"-Indicativ NP 24/1997 aprobat cu Ordinul 141/N din 28.11.1997 , Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane indicativ P 132/93 si Hotararii Consiliului Local Constanta nr.113/2017



-Daca in interiorul aceleiasi parcele sunt propuse functiuni diferite,numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri necesare fiecarei functiuni in parte.

-In situatia in care nu se pot asigura locurile de parcare in interiorul proprietatii,se admite ca acestea sa fie asigurate pe un alt teren,aflat la o distanta maxima de 500m,parcurs pietonal,fata de terenul pe care se amplaseaza investitia.

Pentru acest teren,la autorizarea investitiei,investitorul va prezenta extras de carte funciara pentru terenul pe care se asigura parcare,cu mentiuni privind obligatia de a mentine destinatia de parcare pe durata existentei imobilului care este deservit.

-ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-UTR 2B-P+3E

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

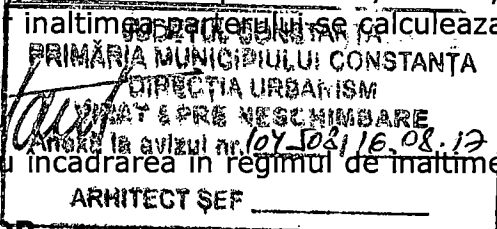
-inaltimea maxima se calculeaza astfel: demisol 1,5 0metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa;

-pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimapa parterului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);

-se permite realizarea de subsol sau demisol;

-numărul de subsoluri nu se normează;

-realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus.



-ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

-Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice,integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate.

-Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va reflecta specificul programului.

-Nu se va accepta utilizarea in exterior a materialelor de calitate indoielnica,a celor specifice pentru interior si a unor imitatii de materiale naturale (piatra,beton)

-Mobilierul urban va fi integrat proiectului architectural ,subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

-ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Se vor respecta conditiile din Cap.I Art.8 referitoare la echiparea tehnico-edilitara

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,pentru a evita producerea ghetii.

-ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

-Spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban,locuri de joaca pentru copii,amenajari pentru tineret si sport

-La dimensionarea suprafetelor spatiilor verzi se vor respecta prevederile Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/02.05.2013

-ART.14-IMPREJMUIRI

-Imprejmuirile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,3m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,3m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferite pavaje,bordure,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

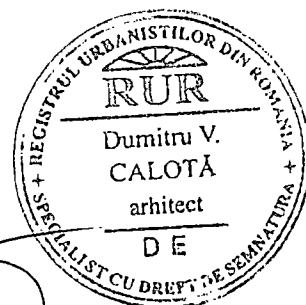
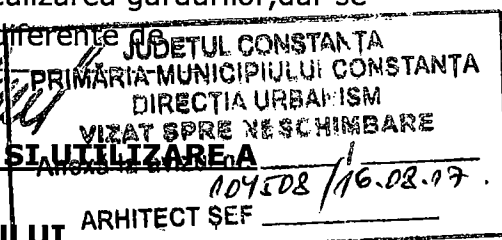
ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

UTR 2B-POT MAX-50%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR 2B-CUT MAX.-2,0

RH MAX.-P+3E.



23

UTR2C

-UTR 2C-ZONA REZIDENTIALA SI SPATII COMERCIALE

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Zona functionala se suprapune zonei UTR2B din PUZ aprobat cu HCL

121/16.05.2011, la care se adauga functiunea comerciala, cu pastrarea indicatorilor urbanistici aprobati si este aplicabila parcelelor VN 325/1 Lot 1, VN 325/1 lot 2 si parcelei IE 208724 si are limitele la:

-a-pentru parcelele VN 325/1 Lot 1 si 325/1 Lot 2
-8,5m fata de axul strazii Alexandria si la 4,5m fata de axul strazii propuse cu traseul pe drumul de exploatare De 326 si este delimitata astfel:

-la nord/est-De 328

-la sud/est-parcela IE 236168

-la sud/vest-De 326

-la nord/vest-strada Alexandria

-b-pentru parcela IE 208724

-8,5 m fata de axul strazii Alexandria si 4,5m fata de axele strazilor propuse cu traseul pe drumurile de exploatare De 328 si Zi 329 si este delimitate astfel:

-la nord/est-Zi 329

-la sud/est-parcela IE 244411

-la sud/vest-De 328

-la nord/vest-strada Alexandria

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.

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 asemenea), 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.

Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al înălțimii maxime admise:

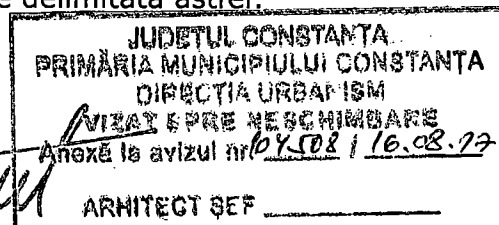
-inaltimea maxima se calculeaza astfel: demisol 1,5 0metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa;

-pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimea parterului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);

-se permite realizarea de subsol sau demisol;

-numărul de subsoluri nu se normează;

-realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus.



24

Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor, existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele laterale si limita posterioara fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, a spatiilor verzi publice si a plantatiilor stradale

*Construirea strazii Alexandria se face continuand traseul existent al acesteia, cu profilul aprobat cu HCL 121/16.05.2011. Aceasta strada este singura careia nu i se aplica regula realizarii profilelor strazilor noi simetric fata de axul drumurilor de exploatare existente, din motive de asigurare a continuitatii si liniaritatii strazii.

Pentru realizarea strazii la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unor suprafete de teren aferente parcelelor VN 327/1 si 327/2, terenul care genereaza PUZ

*Construirea strazii Madrid, pe traseul De 599, cu profilul aprobat cu HCL 121/16.05.2011 si a sensului giratoriu de la intersectia strazii Madrid cu strada Alexandria. Pentru realizarea strazii la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unei suprafete de teren aferent parcelei VN 325/1 lot 4.

*Construirea strazilor categoria III care au numai relatie de dreapta cu strada Alexandria, pe traseul drumurilor de exploatare De 326, DE 328 si Zi 329. Pentru realizarea acestor strazi la profilul propus este necesara exproprierea in interes public a unor suprafete de teren aferente parcelei IE 208724

Bilantul suprafetelor de teren proprietate privata necesar a fi trecut in domeniul public este detaliat in plansa 4-proprietatea asupra terenurilor

*Dezvoltarea retelelor de apa si canalizarea este descrisa detaliat in memorial de specialitate si prezentata in plansa H- echipare edilitara

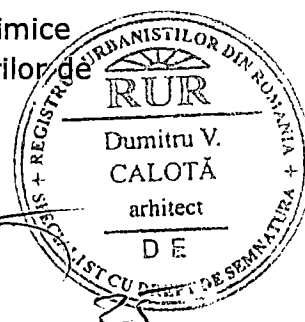
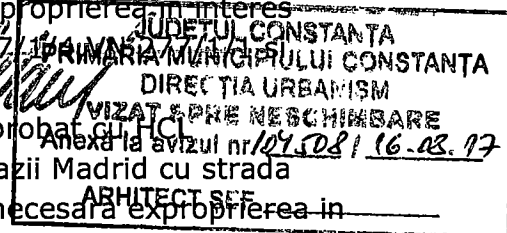
MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, a reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

-a-Masuri de diminuare a afectelor adverse asupra solului si subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

*nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice periculoase, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de



santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine speciale destinate pentru recipienti adecvati

- *evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren

- *depozitarea temporara a deseurilor numai in locuri special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati

- *acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfarsitul lucrarilor de executie

- *organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant pentru interventia in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi

- *pentru fiecare zona si parcela se vor respecta indicatorii POT si CUT stabiliti prin prezentul regulament

- *Indepartarea deseurilor atat din zona reglementata cat si din vecinatatea acesteia

-b-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apelor subterane si de suprafata

Pentru a reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- *interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerii accidentale de hidrocarburi sau lubrifianti

- *interzicerea schimburilor de ulei si alimentarii cu hidrocarburi a mijloacelor auto in incinta precum si asigurarea unei bune stari de functionare a acestora in scopul evitarii de scurgeri

- *colectarea selectiva a deseurilor si eliminarea lor prin firme specializate pentru prevenirea poluarii

- *vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apei uzate de catre firme specializate la o statie de epurare.

- *obligativitatea prevederii de separatoare de grasimi la spatiile de alimentatie publica

-c-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului pe perioada construirii se vor lua urmatoarele masuri:

- *intretinerea in stare corespunzatoare a cailor de circulatie

- *reducerea vitezei utovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf

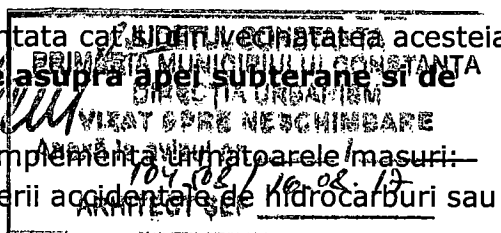
- *depozitarea materialelor pulverulente astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vantului

- *oprirea motoarelor utilajelor si autovehiculelor in perioada in care acestea nu sunt implicate in procese tehnologice

- *evitarea manevrarii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioada cu vant

-d-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate si plantate cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a introduce specii straine, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.



Desfasurarea lucrarilor de edificare se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara afectarea unor suprafete suplimentare de teren

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale/colective medii cu-max.P+3E in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- functiuni comerciale
- functiuni de invatamant (gradinita,after school)
- functiuni de sanatate-cabinete medicale/medicina de familie,farmacii
- servicii aferente zonelor de locuinte-comert alimentar,comert nealimentar,cabinet de medicina veterinara,cabinete individuale de avocatura,asistenta juridical,contabilitate,birouri de proiectare/design,consultant,ateliere arta,servicii foto,ateliere individuale croitorie,rame tablouri sau alte activitati manufacturate negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari,saloane de intretinere corporala,curatatorie haine
- amenajari aferente locuitorilor/functiuni de baza-cai de acces,garosabaza si gradinita,pietonale,parcaje, spatii plantate,constructii si amenajari aferente retelei tehnice de edilitare,parcaje colective multietajate

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit functiuni cu caracter public ,enumerare la art.1, amplasate la parterul sau primul etaj al cladirilor de locuit
- Se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni mentionate la art.1
- Pentru parcelele identificate cu numerele cadastrale 18542/1 si 18542/4 functiunile predominante vor fi altele decat locuirea (comert,servicii,birouri).Peentru aceste doua parcele se admite functiunea de locuire in procentaj de max.20% din aria construita desfasurata.

Este interzisa dezmembrarea acestor doua parcele.

-ART.3-UTILIZARI INTERZISE

- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluviale.
- Orice alta functiune care nu a fost mentionata la art.1 si 2

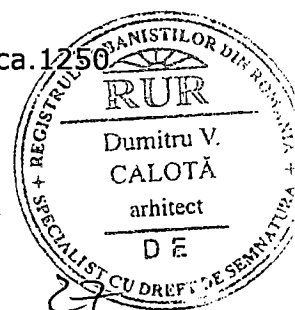
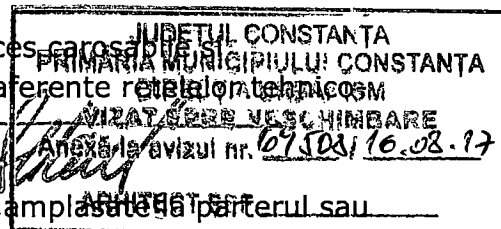
SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

In zona de reglementare UTR2C sunt incluse:

- a- parcelele provenite din dezmembrarea Parcele 325/1, respectiv 325/1 Lot 1 si 325/1 Lot2

Acestea au forme rectangulare apropiate de dreptunghi si au suprafata de cca.1250 mp.fiecare



-b-parcela IE 208724 cu forma rectangulara apropiata de dreptunghi, cu suprafata de 5489 mp. care genereaza PUZ

Cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica (strazile propuse pe traseele De 328, Zi 329 sau strada Alexandria. Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.

-5.1-Aliniamentul la strada Alexandria

Avand in vedere :

-a-decalajul si nealiniera loturilor la strada Alexandria

-b-necesitatea de a avea un traseu linear al strazii,

amplasarea cladirilor fata de aliniament se va face pe aliniament sau retrase fata de acesta, singura constanta fiind alinierea la minim 8,5m din axul strazii Alexandria

-5.2 Cladirile se dispun:

-retrase la 5 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim insiruit;

-pe aliniament sau retrase la 3 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat.

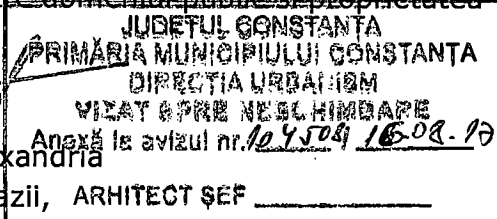
In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere (linia de retragere a cladirilor fata de aliniament) nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pietonale sau carosabile. In U.T.R. 2B este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare, cu inaltimea maxima de 3 metri la atic/cornisa, cu limitare la un acces de latime maxima de 6 metri sau maximum doua accese cu latimea de 3,50 metri, la domeniu public fara afectarea trotuarului din domeniu public.

Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor, existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei inaltimi libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele laterale si limita posterioara fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metru alinierea spre strada in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

Subsolurile vor avea suprafata maxima de 75 % din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.

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



-Cladirile amplasate in regim insiruit, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinire, fara a crea calcane vizibile din domeniu public.

-Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separare fata de o cladire cu functiune publica dispusa in regim izolat.

-In cazul cladirilor amplasate in regim insiruit, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase fata de limitele laterale de proprietate cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

-Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale de proprietate si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala, conform cod civil.

-Cladirile, amplasate in regim cuplat, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinire, fara a crea calcane vizibile din domeniu public.

-In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage, fata de limitele laterale de proprietate, conform cod civil.

-Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

-In cazul parcelelor cu forma neregulata retragerile fata de limitele laterale si posterioare se vor reglementa printr-o documentatie de urbanism.

-ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa, una fata de cealalta, pe aceeași parcea la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic, a celei mai inalte cladiri dar nu mai putin de 4 metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre ale spatiilor interioare (exemplu: anexe, depozitari, chichinete, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii, etc.) pentru care nu este necesara lumina naturala.

-ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Se vor respecta prevederile Cap.I Art.7-Reguli cu privire la accesele obligatorii

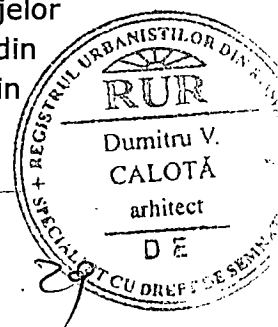
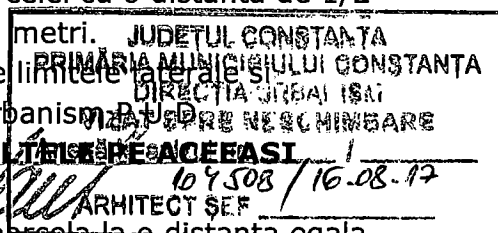
-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice,direct sau prin servitude,conform destinatiei constructiei.Configurarea acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele carosabile se vor asigura din strazile Alexandria si/sau din strazile cu traseul pe drumurile de exploatare De328 si Zi 329

-ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

-Dimensionarea necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HGR Nr.525/1996 si "Normativului pentru proiectarea,executia,exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme"-Indicativ NP 24/1997 aprobat cu Ordinul 141/N din 28.11.1997 , Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in



localitati urbane indicative P 132/93 si Hotararii Consiliului Local Constanta nr.113/2017

-Daca in interiorul aceleiasi parcele sunt propuse functiuni diferite,numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri necesare fiecarei functiuni in parte.

-In situatia in care nu se pot asigura locurile de parcare in interiorul proprietatii,se admite ca acestea sa fie asigurate pe un alt teren,aflat la o distanta maxima de 500m,parcurs pietonal,fata de terenul pe care se amplaseaza investitia.

Pentru acest teren,la autorizarea investitiei,investitorul va prezenta extras de carte funciara pentru terenul pe care se asigura parcare,cu mentiuni privind obligatia de a mentine destinatia de parcare pe durata existentei imobilului care este deservit.

-ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-UTR 2C-P+3E

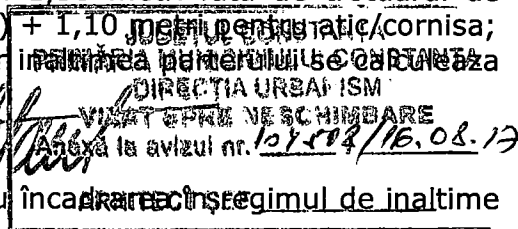
Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

-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 etaj/cornisa; pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimea parterului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);

-se permite realizarea de subsol sau demisol;

-numărul de subsoluri nu se normează;

-realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrare în regimul de inaltime maxim propus.



-ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice,integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate.

-Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va reflecta specificul programului.

-Nu se va accepta utilizarea in exterior a materialelor de calitate indoielnica,a celor specifice pentru interior si a unor imitatii de materiale naturale (piatra,beton)

-Mobilierul urban va fi integrat proiectului architectural ,subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

-ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Se vor respecta conditiile din Cap.I Art.8 referitoare la echiparea tehnico-edilitara

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,pentru a evita producerea ghetii.

-ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.

-Spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban,locuri de joaca pentru copii,amenajari pentru tineret si sport
-La dimensionarea suprafetelor spatiilor verzi se vor respecta prevederile Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/02.05.2013

-ART.14-IMPREJMUIRI

-Imprejmuirile pre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,3m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
-Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,3m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.
-Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor,dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,borduri,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

UTR 2C-POT MAX-50%

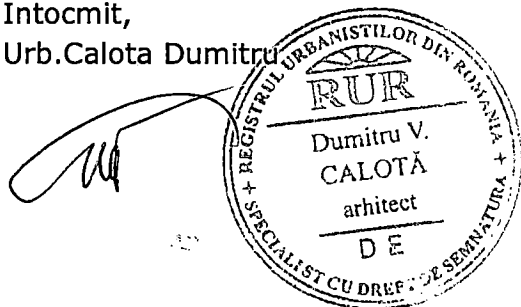
ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR 2C-CUT MAX:-2,0

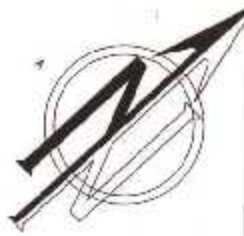
RH MAX.-P+3E.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 104502/16.08.17
ARHITECT ȘEF _____

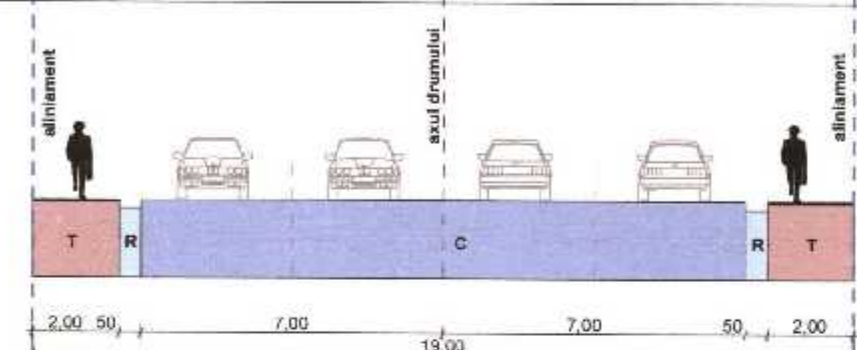
Intocmit,
Urb.Calota Dumitru



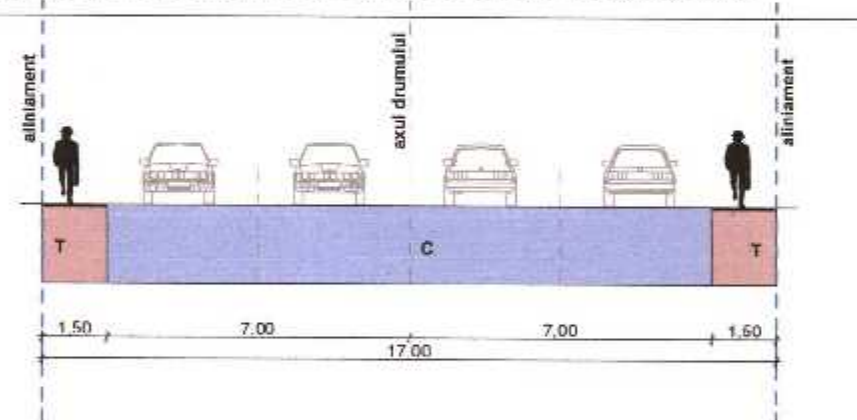
31



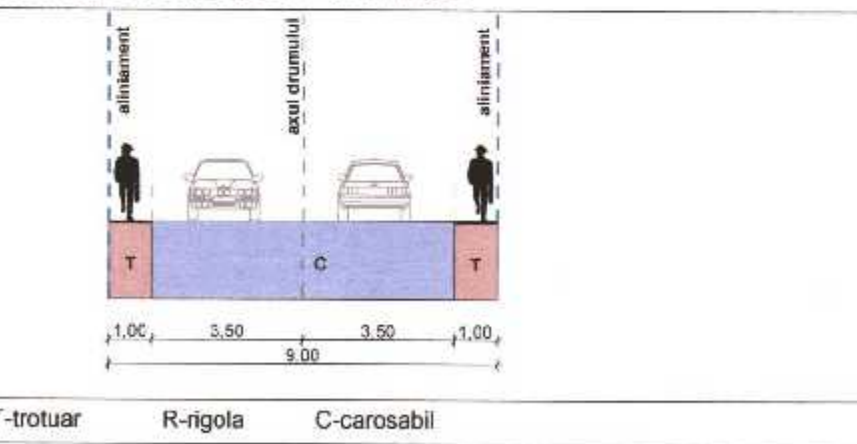
PROFIL STARDAL 1-1 SC.1/200-STR.MADRID



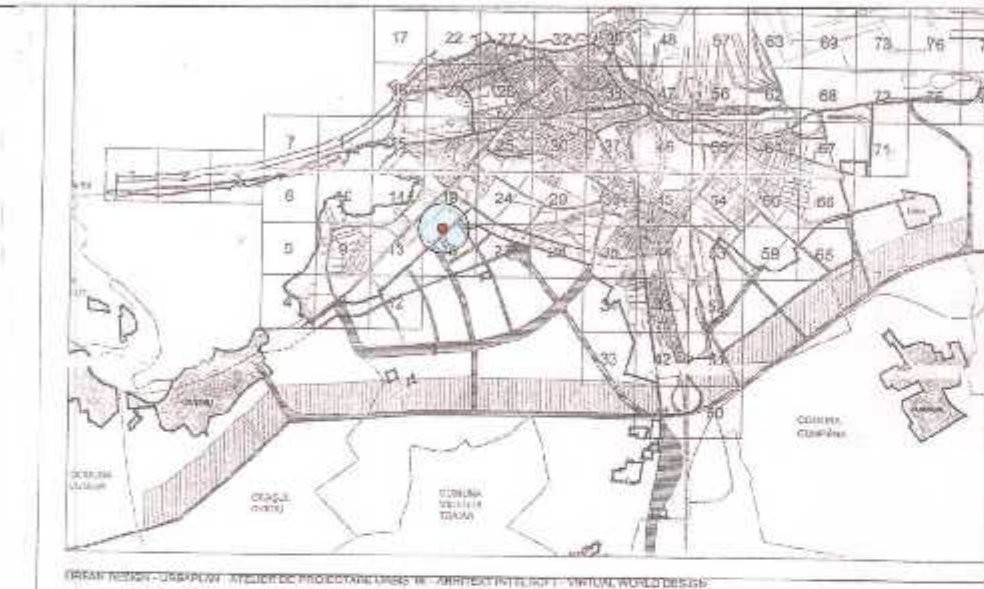
PROFIL STARDAL 2-2 SC.1/200-STR.ALEXANDRIA



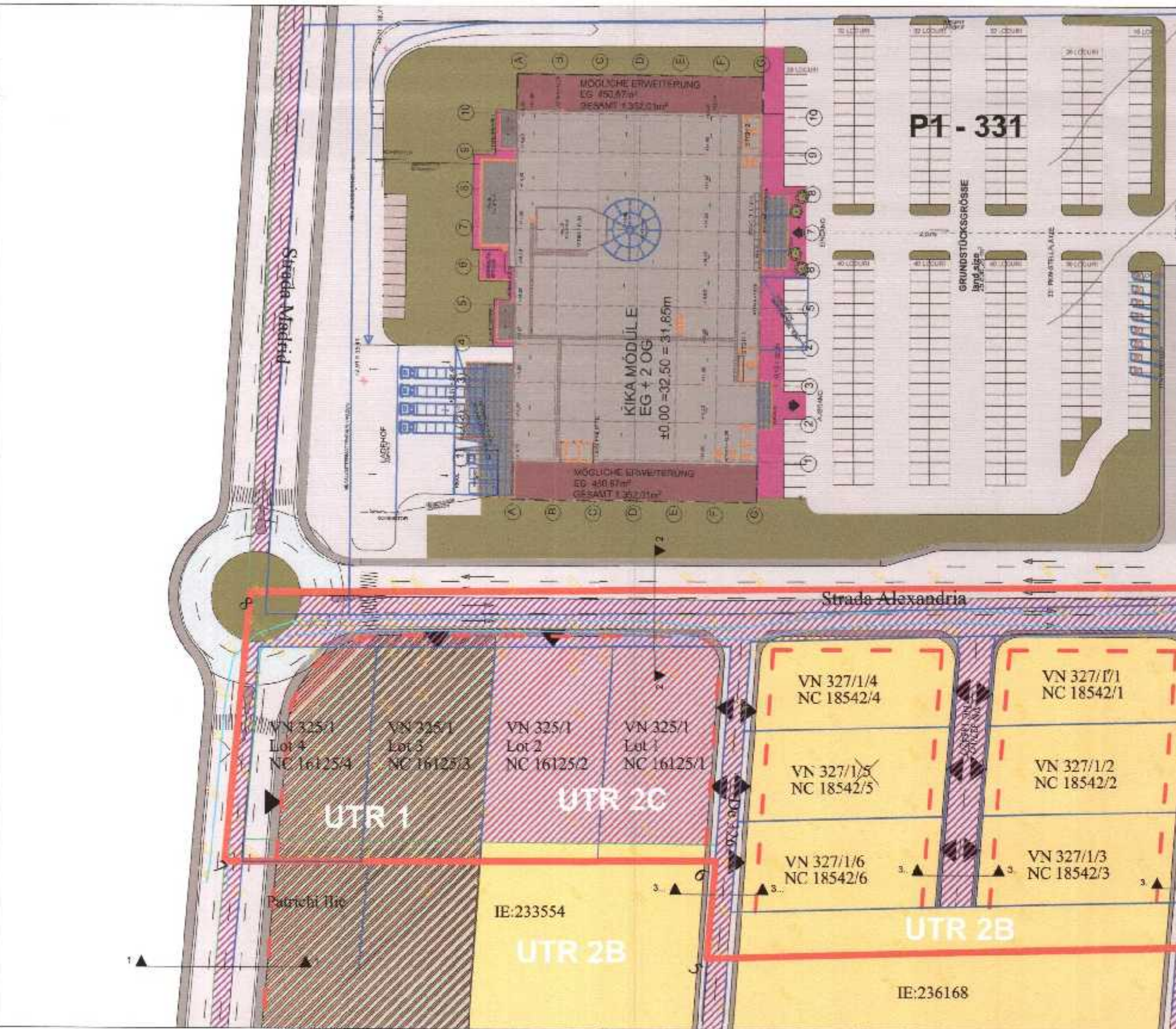
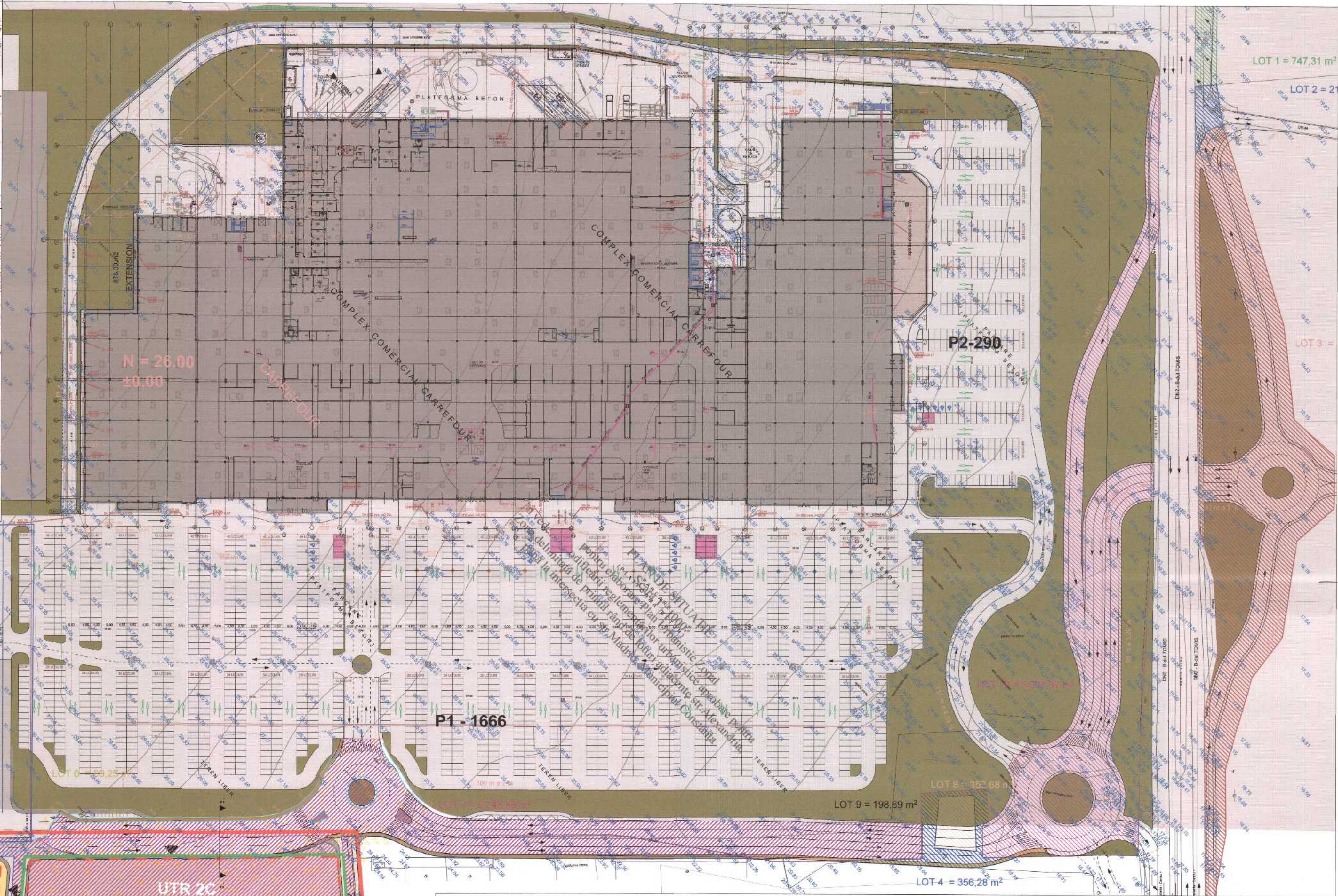
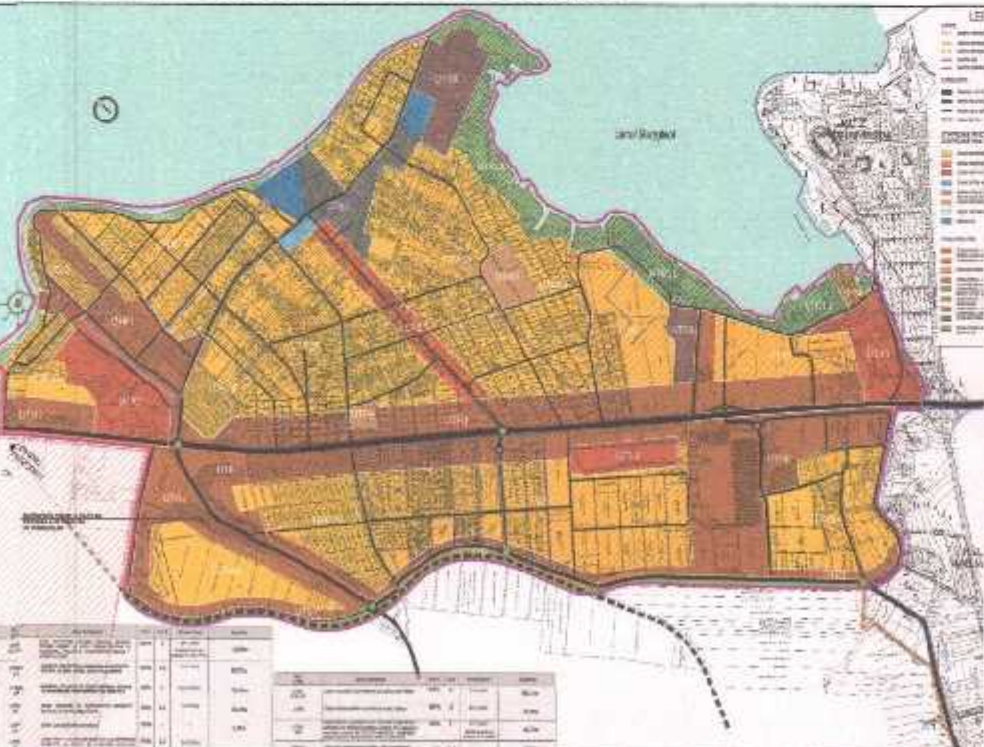
PROFIL STARDAL 3-3 SC.1/200



INCADRARE IN P.U.G.



INCADRARE IN P.U.Z. -PALAZU MARE



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE S=22 209mp
- LIMITA AMPLASAMEN CARE A GENERAT PUZ S=5489mp
- LIMITA CADASTRALE EXISTENTE CONFORM O.C.P.I.

REGLEMENTARI :

- ALINIAMENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- UTR 1-zona instituti, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal, precum și echipamente publice și zona de locuințe (POT=60%, CUT=3, P+4E)
- UTR 2B-subzona locuințelor colective medii situate în ansambluri predominant rezidențiale (POT=50%, CUT=2, P+2-3)
- UTR 2C-subzona locuințelor colective medii situate în ansambluri predominant rezidențiale și zona comercială (POT=50%, CUT=2, P+2-3)

CIRCULATII :

- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- INTERSECȚIE CE VA FI AMENAJATA PE BAZA UNUI STUDIU DE CIRCULAȚIE
- ACCESSE AUTO CU CARACTER ORIENTATIV

REGLEMENTARI ZONA EXISTENT -PROPUȘ
EXISTENT/APROBAT

UTR 2B
POT=50
CUT=2
RH=P+2-3

UTR 1
POT=60
CUT=3
RH=P+4

PROPUȘ

UTR 2C
POT=50
CUT=2
RH=P+2-3

UTR 1
POT=60
CUT=3
RH=P+4

PRESEDINTE SEDINTA

PATRICH TEODOR

Inventar de coordonate

Zonă studiată

Nr.pct.	E (m)	N (m)
1	788218.850	307684.783
2	788262.124	307649.481
3	788163.637	307542.841
4	788178.479	307526.434
5	788105.756	307445.684
6	788091.380	307461.840
7	788017.062	307382.750
8	787979.953	307423.012

Suprafață = 22209 mp

S.C. MBV GRUP S.R.L.

CONSTANTA

Nr. inmatriculare Registrul Comerțului J/34/399/1992

Beneficiar: MATICIUC ION

Adresa: CONSTANTA ZONA PALAZU MARE

Parcela VN 3301

Proiect nr.:

1/2017

Faza:

P.U.Z.

Planșă nr.:

U2