



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de
str. Calafatului, Șoseaua din Vii, str. Mitropolit Veniamin Costache,
inițiatori Dobre Monica și Dobre Sorin-Stan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 27.11.2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 145793/14.11.2017, 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. 144965/13.11.2017 și referatul Direcției urbanism nr. 145108/13.11.2017.

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. 144965/10.11.2017a doamnei Dobre Monica, precum și avizul de inițiere nr. 493/30.01.2017 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. Calafatului, Șoseaua din Vii, str. Mitropolit Veniamin Costache, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de aproximativ 2,8 ha include terenuri proprietate publică și privată. Terenul care a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Calafatului nr. 38B, în suprafață de 1350 mp (potrivit actelor de proprietate) și 1427 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235198, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Dobre Monica și Dobre Sorin Stan conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1523/08.06.2015 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel.

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 relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, doamnei Dobre Monica la domiciliul din municipiul Constanța str. prof. dr. Gheorghe Marinescu nr. 42, 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:

24 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COFEC MARIANA
Coz

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Enache Marcela
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 401 / 27.11 2017

PLAN URBANISTIC ZONAL

**DELIMITAT DE STRADA MITROPOLIT VENIAMIN
COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI
STRADA CALAFATULUI (SV)**

pentru

**CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E
LOCUINTE COLECTIVE**

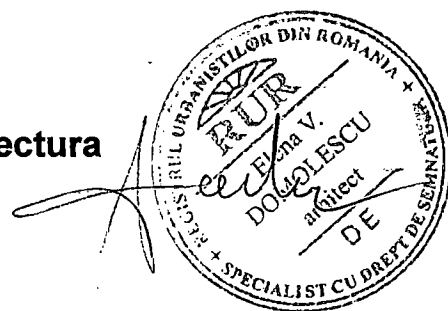
Amplasament :

Str. CALAFATULUI Nr. 38B, CONSTANTA, Jud. CONSTANTA

Initiatori: **DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN**

Elaboratori:

Arh. ELENA DOMOLESCU – Urbanism si Arhitectura



**Ing. DOINA-FICA IOAN – Echipare tehnico-edilitara : alimentare cu
apa si canalizare**

2017

OPIS CU DOCUMENTELE PREZENTATE

Nr. crt.	Denumire document	Seria, Codul	Nr.file	Format
1.	Foaie de capat		1	A4
2.	Opis		1	A4
SECTIUNEA 1				
3.	Memoriu de prezentare		21	A4
4.	Regulament local de urbanism		24	A4
SECTIUNEA 2				
5.	Plan de incadrare in zona	Sc. 1:2000, Pl. A1	1	A4
6.	Plan de incadrare in PUGMC	Sc. 1:5000, Pl. A1	1	A3
7.	Plan de situatie. Situatia existenta	Sc. 1:1000, Pl. P1	1	A3e
8.	Plan de situatie. Reglementari	Sc. 1:1000, Pl. P2	1	A3e
9.	Plan de situatie. Studiu privind amenajare accesului carosabil (cf. recomandarii Aviz de Initiere)	Sc. 1:1000, Pl. P2s	1	A3e
10.	Plan de situatie. Lucrari edilitare Alimentare cu apa si canalizare	Sc. 1:1000, Pl. P3a	1	A3e
11.	Plan de situatie. Lucrari edilitare energie electrica si gaze naturale	Sc. 1:1000, Pl. P3b	1	A3e
12.	Plan de situatie. Tipul de proprietate	Sc. 1:1000, Pl. P4	1	A3e
13.	Propunere imobil S+P+1E – Locuinte colective	Sc. 1:200, Pl. P5	1	A3e
SECTIUNEA 3				
14.	Contract de Vanzare Cumparare	Nr. 1523/08.06.2015	5	A4
15.	Cadastru – plan incadrare in zona	Sc. 1:2000	1	A4
16.	Cadastru – plan de amplasament	Sc. 1:1000	1	A4
17.	Cadastru – fisa imobilului		1	A4
18.	Intabulare	Nr. 55864/10.06.2015	1	A4
19.	Extras de Carte funciara		3	A4
20.	Proces Verbal de Receptie OCPI	Nr. 1476/2017	1	A4
21.	Plan de situatie vizat OCPI		1	A3
SECTIUNEA 4				
22.	Certificat de Urbanism	Nr. 1909/02.06.2016	4	A4
23.	Aviz de Initiere	Nr. 493/30.01.2017	2	A4
SECTIUNEA 5				
24.	Studiu echipare tehnico edilitara : alimentare cu apa si canalizare		17	A4
25.	Aviz RAJA	Nr 205/28.03.2017	2	A4+A3
26.	Aviz RADET	Nr B11283/2016	2	A4+A3
27.	Aviz ENEL	Nr 165328508/2016	2	A4+A3
28.	Aviz DISTRIGAZ	Nr 310.807.163//2016	2	A4+A3
29.	Aviz TELEKOM	Nr 860//2017	1	A4
30.	Aviz DSPJ Constanta	Nr 568/12.06.2017	1	A4
31.	Punctul de vedere al APM		4	A4
32.	Studiu geotehnic		7	A4

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

**P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;**

MEMORIU DE PREZENTARE

PENTRU

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. Mit.
VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI
STR. CALAFATULUI (SV) PENTRU CONSTRUIRE
IMOBILE Sp+P+1E – LOCUINTE COLECTIVE**

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

**P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;**

CUPRINS :

1. INTRODUCERE.....	pag.3
1.1.Date de recunoastere a planului urbanistic zonal	
1.2.Obiectul planului urbanistic zonal	
1.3.Participarea si informarea populatiei	
1.4.Cadrul legal	
2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE.....	pag.5
2.1.Evolutia zonei	
2.2.Incadrarea in localitate	
2.3.Analiza situatiei existente. Stadiul actual al dezvoltarii	
2.4.Ocuparea terenului	
2.5.Analiza geotehnica si conditii de amplasament	
2.6.Circulatia	
2.7.Echiparea edilitara existenta	
2.8.Disfunctionalitati	
2.9.Probleme de mediu	
2.10.Optiuni ale populatiei	
3.PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA.....	pag.11
3.1.Valorificarea cadrului natural	
3.2.Zonificare functionala	
3.3.Amplasare si conformare in incinta care a generat PUZ	
3.4.Organizarea circulatiei	
3.5.Echiparea edilitara	
3.6.Gospodarirea comunala	
3.7.Spatii verzi	
3.8.Obiective de utilitate publica	
3.9.Protectia mediului	
4.OPORTUNITATEA INVESTITIEI.....	pag.21
5.CONCLUZII.....	pag.21

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

1.INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a planului urbanistic zonal:

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOCUINTE COLECTIVE;**

Amplasament:

Strada CALAFATULUI Nr.38B, Mun. CONSTANTA, jud. CONSTANTA;

Beneficiar: **DOBRE MONICA SI DOBRE SORIN – STAN;**

Forma de detinere a terenului: **CONTRACT DE VANZARE – CUMPARARE;**

Suprafata terenului: **1350.00mp;**

Elaborator: **S.C. ARHICON – DEV S.R.L.;**

Faza de proiectare: **PUZ;**

Data elaborarii: **2017;**

1.2. Obiectul planului urbanistic zonal:

Planul Urbanistic Zonal PUZ a fost elaborat la cererea beneficiarilor, avand drept scop diversificarea functiunilor existente si stabilirea reglementarilor urbanistice specifice pentru zona de teren delimitata de Strada Mitropolit VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) si Strada CALAFATULUI (SV).

Planul urbanistic zonal **PUZ** este necesar si oportun pentru reglementarea zonei studiate, in suprafata totala de 29650.00mp, si stabilirea conditiilor (din punct de vedere functional, tehnic si juridic) in care este posibila realizarea a 2 imobile Sp+P+1E, cu functiunea de locuinte colective.

PUZ este oportun pentru ca in aceasta faza de proiectare sa se stabileasca conditiile urbanistice generale de integrare in contextul urban existent, format din terenuri cu functiuni mixte.

In cadrul planului sunt analizate conditiile de amplasare , relatiile cu vecinatatile, indici de ocupare a terenului, accese, inaltimea maxima a constructiilor, posibilitati de racordare la retele edilitare existente si volumetria cladirilor ce urmeaza a fi amplasate pe terenul studiat.

Pana in prezent terenul analizat nu a mai fost supus unui studiu de plan urbanistic zonal PUZ .

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

**P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;**

Surse documentare – baza topografica care au stat la baza intocmirii prezentului proiect sunt:

- ridicarea topografica a parcelei;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL care traseaza zonele de interes si dezvoltare ale Municipiului CONSTANTA;
- Avizul de Initiere Nr. 493/30.01.2017, eliberat de Primaria Municipiului CONSTANTA pentru zona studiata.

1.3. Participarea si informarea populatiei:

Participarea si informarea populatiei se va realiza prin informarea la locul amplasamentului, prin intermediul unor panouri publicitare, prin intermediul publicatiilor locale de presa sau individual cu populatia din cartier.

1.4. Cadrul legal:

Planul Urbanistic Zonal – PUZ – a fost elaborat in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, precum si cu alte acte legislative specifice, dintre care:

- Consitutia Romaniei, 1991;
- Codul civil;
- Legea fondul funciar nr. 18/1991, republicata;
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, republicata;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara, republicata;
- Legea locuintei nr. 114/1996, republicata;
- OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, republicata;

- Diferite alte reglementari tehnice in domeniu;
- Planul de Amenajare a Teritoriului National;
- Carta Verde privind politica de dezvoltare regionala a Romaniei.
- Diferite alte reglementari tehnice in domeniu;
- Planul de Amenajare a Teritoriului National;
- Carta Verde privind politica de dezvoltare regionala a Romaniei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE:

2.1. Evolutia zonei:

In Planul Urbanistic General al Municipiului CONSTANTA, lucrare intocmita anterior si insusita de Consiliul Local al Mun. CONSTANTA, se stabilesc directiile de dezvoltare ale municipiului, in conditiile respectarii dreptului la proprietate si a interesului public.

Zona studiata este situata in partea de Sud a municipiului si este ocupata cu activitati de locuire (individuala si colectiva), dotari complementare locuirii (invatamant, sanatate si asistenta sociala), culte si cultura, servicii publice, teren destinat gospodariei comunale, practicarii sporturilor, culturilor agricole.

Prin Planul Urbanistic General, pentru tesutul urban din care face parte zona studiata, sunt conturate trei centre de cartier de-a lungul Strazii Comarnic, doua centre de interes municipal (zona de activitati comerciale cu ridicata si zona mixta de productie, cercetare, gospodarie comunală, servicii de transport), extinderea zonelor destinate locuirii pe terenuri destinate culturilor agricole, precum si crearea unei centuri verzi de protectie a zonei de locuire.

Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si economic ale populatiei, tinandu-se seama de necesitatea locuintelor colective cu regim de inaltime mic.

O data cu evolutia Mun. CONSTANTA, se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor libere de constructii, situate in zone de importanta pentru dezvoltarea municipiului. Zona dispune de toate retelele utilitare necesare pentru realizarea imobilelor locuinte colective. Pe langa evolutia fireasca a zonei, potentialul acesteia va creste in ceea ce priveste gradul de dezvoltare urbana si economica.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

2.2. Incadrarea in localitate:

Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal – **PUZ**, in suprafata de 1350.0 mp din acte (1427.00mp din masuratori), se afla amplasat in intravilanul Mun. CONSTANTA, zona de Sud a municipiului, Strada CALAFATULUI, nr. 38B.

Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal – **PUZ**, in suprafata de 1350,00mp din acte, are urmatoarele vecinatati:

- Nord: Propr. TANASE ELENA (deschidere 10.69ml);
Propr. Most. GHIMPEREA (deschidere 4.19ml);
- Est: Propr. BUZOIANU EUGENIA (deschidere 96.41ml);
- Sud: Strada CALAFATULUI (deschidere 14.44ml);
- Vest: Propr. MANEA VICTORIA (deschidere 97.52ml);

Terenul supus studiului este in momentul de fata liber de orice sarcina si este proprietatea beneficiarilor DOBRE MONICA si DOBRE SORIN – STAN. Terenul analizat are o deschidere catre Strada CALAFATULUI de 14.44ml.

2.3. Analiza situatiei existente. Stadiul actual al dezvoltarii:

Tesutul urban din care face parte zona studiata, compusa din terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal si zona de influenta a acestuia, este situat in UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR18.

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR18 ESTE SITUATA IN PARTEA DE SUD A MUNICIPIULUI CONSTANTA SI CUPRINDE ZONE CU ACTIVITATI DE LOCUIRE INDIVIDUALA SAU COLECTIVA, DOTARI COMPLEMENTARE LOCUIRII (INVATAMANT, SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA), CULTE SI CULTURA, SERVICII PUBLICE, SPORT, TERENURI DESTINATE GOSPODARIEI PUBLICE SI ACTIVITATILOR AGRICOLE.

Zona studiata face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL 1a - Subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productia agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1E.

Funciunea dominanta a zonei: zona de locuinte cu anexele gospodaresti necesare locuirii.

Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal – **PUZ** este liber de orice sarcina.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

BILANT EXISTENT, AFERENT INCINTEI CARE A GENERAT PUZ:

Suprafata teren din acte	1350.00mp;
Suprafata teren din masuratori	1427.00mp;
Suprafata construita existenta	0.00mp;
Suprafata desfasurata exisenta	0.00mp;
P.O.T. existent 0.00%	C.U.T. existent 0.00

Zona studiata reprezinta un amplasament cu potential pentru construirea a 2 imobile cu functiunea de locuinte colective, venind in sprijinul populatiei din zona prin realizarea de locuinte moderne, la standarde de calitate inalte. Tendinta actuala de dezvoltare a Municipiului CONSTANTA este spre zona de SUD, prin ocuparea si mobilarea terenurilor cu constructii destinate locuintelor individuale si colective mici si mijlocii.

2.4.Ocuparea terenului :

In prezent pe terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal – **PUZ** nu sunt edificate constructii. Sunt amplasate in zona constructii cu destinatia de locuinte, anexe gospodaresti, spatii prestari servicii, spatii comerciale, spatii cu destinatie sociala etc.

Constructiile existente in zona studiata, care face parte din Subzona ZRL1a, sunt constructii in stare buna si mediocra, avand in general structura durabila (cladiri din caramida cu plansee de beton, cladiri din beton armat) si semidurabila (cladiri din caramida fara plansee de beton, cladiri din lemn).

Regimul de inaltime in zona este predominat P, P+M, P+1E cu cateva imobile cu regim de inaltime mai mare (pana la P+1E+M).

Din punct de vedere al gradului de ocupare a terenului cu constructii (indicatorul urbanistic P.O.T.) zona studiata se distinge prin 2 subzone cu valori mari ale Procentului de Ocupare a Terenului P.O.T. :

- o subzona aflata la intersectia Strazii Calafatului cu Soseaua din Vii, alcatuita dintr-un numar de 6 proprietati (Soseaua din Vii, numerele 73...77A si Strada Calafatului numerele 42 si 44); subzona se caracterizeaza prin P.O.T-uri cuprinse intre 35.96% si 61.84%, cu o valoare medie a P.O.T.-lui de 43.30%; regimul de construire predominant este cel cuplat ;

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- o subzona aflata la intersectia Strazii Mitropolit Veniamin Costache cu Soseaua din VII, alcatuita dintr-un numar de 12 proprietati (Soseaua din VII, numerele 53...65); subzona se caracterizeaza prin P.O.T.–uri cuprinse intre 31.35% si 60.39%, cu o valoare medie a P.O.T.–lui de 40.69%; regimul de construire predominant este cel cuplat ;

Regimul juridic al terenului: terenul care a generat studiul P.U.Z, in suprafata de 1350.00 mp din acte (1427.00mp din masuratori), se afla in proprietatea privata a beneficiarilor DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN, dobandit prin Contract de Cumparare nr. 1523/08.06.2015.

Regimul economic al terenului: zona studiata este conform evidentelor cadastrale (Proces Verbal de Receptie Nr. 1476/2017) teren intravilan Mun. CONSTANTA, cu categoria de folosinta – curti constructii.

Regimul tehnic al terenului: functiuni admise prin PUG: locuinte individuale si anexe necesare locuirii (garaje, parcar, ateliere), spatii prestari servicii, comert etc.

Terenul nu face parte din zone de rezervatie naturala, monumente ale naturii, monumente istorice sau zone cu interdictie temporara sau permanenta de construire.

2.5.Analiza geotehnica si conditii de amplasament:

Terenul in amplasament este relativ plan si orizontal si nu se afla situat intr-o zona predispusa aparitiei unor fenomene de instabilitate de genul alunecarilor de teren sau prabusirilor, care ar putea pune in pericol stabilitatea viitoarei constructii.

In zona stratul bun de fundare este format din loess galben uscat si tare, sensibil la umezire, grupa A PSU. Fundarea se va realiza pe stratul bun de fundare, conform indicatiilor din studiile geotehnice ce vor fi intocmite.

Conform Codului pentru Proiectarea Seismica P100-1/2013, imobilul va fi situat in zona seismica avand acceleratia orizontala a terenului $a_g = 0,20g$ si perioada de colt $T_c = 0.7$ sec.

Din punct de vedere al incarcarii din zapada, amplasamentul se afla in zona avand incarcarea de baza $s_k = 1.50kN/mp$.

Din punct de vedere al incarcarii din vant, amplasamentul se afla in zona avand presiuna de referinta a vantului $q_{b,0} = 0.50kPa$.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

Construcțiile ce vor fi proiectate în amplasament se încadrează la categoria „C” normală (cf. HG766/1997) și clasă III(sau IV) de importanță cf. P100-1/2013.

2.6.Circulația:

Principala arteră de circulație în zona amplasamentului studiat este B-dul AUREL VLAICU. B-dul AUREL VLAICU este una dintre arterele principale de circulație a Municipiului CONSTANTA, având 6 benzi de circulație, câte 3 benzi pe fiecare sens de circulație.

Circulația carosabilă în zona studiată se desfășoară pe Strada Calafatului, Soseaua din VII și Strada Mitropolit Veniamin Costache.

Strada Calafatului este o stradă cu câte o bandă pe sens, având o lățime a părții carosabile de 7.00m. Soseaua din VII este o stradă cu câte o bandă pe sens, având o lățime a părții carosabile de 7.50m. Strada Mitropolit Veniamin Costache este o stradă cu câte o bandă pe sens, având o lățime a părții carosabile de 5.50m

Legătura dintre strazile din zona studiată și B-dul AUREL VLAICU este asigurată prin Soseaua din VII.

Circulația pietonală în zona studiată se desfășoară pe trotuarele Strazii Calafatului, Soseaua din VII și Strazii Mitropolit Veniamin Costache.

2.7.Echiparea edilitară existentă:

Terenul pe care se propune realizarea investiției este dotat cu toate utilitățile necesare: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Conform Avizului S.C. RAJA S.A. Nr. 205/28.03.2017 în zona există conductă de distribuție apă și colectoare unitare.

Conform Avizului R.A.D.E.T. CONSTANTA Nr. B11283/19.07.2016 în zona nu există rețele termice.

Conform Avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE Nr. 310.807.163/22.08.2016 în zona există rețea de gaze naturale.

Conform Avizului E.N.E.L. Nr. 165328508/10.08.2016 în zona există rețele de alimentare cu energie electrică.

Conform Avizului TELEKOM Nr. 860/12.06.2017 în zona există rețele și echipamente de comunicații electronice.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

**P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;**

Racordarea la retelele de utilitati din apropiere se vor realiza conform avizelor societatilor de specialitate.

2.8.DISFUNCTIONALITATI:

Din analiza situatiei existente nu reies disfunctionalitati ale zonei.

2.9.PROBLEME DE MEDIU:

Pe terenul studiat nu sunt riscuri naturale si nu sunt valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

2.10.OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Din prevederile PUG corelat cu optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate au rezultat urmatoarele necesitati:

- asigurarea de suprafete construibile;
- rezolvarea dotarilor tehnico-edilitare.

Toate acestea sunt necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii in corelare cu dotarile existente in zonele aferente.

Conform cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, populatia a fost consultata asupra propunerilor preliminare din prezenta documentatie, pe baza unui Calendar de Informare si Consultare a Publicului in privinta elaborarii Planului Urbanistic Zonal.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Prin studiile anterioare intocmirii si aprobarii Planului Urbanistic General P.U.G. al Mun. CONSTANTA, s-au prefigurat tendintele de dezvoltare ale municipiului, catre zona de SUD, prin ocuparea terenurilor libere de constructii cu imobile noi, destinate locuintelor individuale si colective, cu regim de inaltime mic (pana la maxim P+2E).

3.1.Valorificarea amplasamentului:

Zona studiata reprezinta un amplasament cu potential pentru construirea a 2 imobile cu functiunea de locuinte colective, venind in sprijinul populatiei din zona prin realizarea de locuinte moderne, la standarde de calitate inalte.

3.2.Zonificare functionala

Zona studiata face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL 1a - Zona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productia agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1E. Din analiza situatiei existente s-a prefigurat impartirea zonei studiate in 3 subzone, in functie de valorile existente ale Procentului de Ocupare a Terenului P.O.T.

Astfel se propune impartirea zonei studiate in 3 subzone :

- o subzona aflata la intersectia Strazii Calafatului cu Soseaua din Vii, alcatuita dintr-un numar de 6 proprietati (Soseaua din Vii, numerele 73...77A si Strada Calafatului numerele 42 si 44); subzona va face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL1a;
- o subzona aflata la intersectia Strazii Mitropolit Veniamin Costache cu Soseaua din Vii, alcatuita dintr-un numar de 12 proprietati (Soseaua din Vii, numerele 53...65); subzona va face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL1a;
- o subzona, alcatuita din restul de proprietati cuprinse in zona studiata, pentru care se propune modificarea reglementarilor urbanistice prin incadrarea in Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL2a – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in afara zonelor de protectie.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

BILANT TERITORIAL:

Nr. Crt.	Folosinte		EXISTENT		PROPOS	
			mp	%	mp	%
1	Teren curti constructii		1427.00 mp	4.81%	1427.00 mp	4.81%
	a	Cladiri	0.00 mp	0.00%	320.00mp	1.08%
	b	Accese, Trotuare, Platforme, Parcaje	0.00 mp	0.00%	560.00mp	1.89%
	c	Spatii verzi	0.00 mp	0.00%	547.00mp	1.84%
TOTAL INCINTA CARE A GENERAT STUDIUL DE PUZ			1427.00 mp	4.81%	1427.00 mp	4.81%
2	Teren curti constructii		27756.77 mp	93.62%	27756.77 mp	93.62%
	a	Cladiri	6608.14 mp	22.29%	6608.14 mp	22.29%
	b	Accese, Trotuare, Platforme, Parcaje	9516.88 mp	32.10%	9516.88 mp	32.10%
	c	Spatii verzi	11631.75 mp	37.66%	11631.75 mp	37.66%
4	Circulatii (pietonale/carosabile)		466.23 mp	1.57%	466.23 mp	1.57%
TOTAL TEREN IN AFARA INCINTEI CARE A GENERAT STUDIUL DE PUZ			28223.00 mp	95.19%	28223.00 mp	95.19%
TOTAL ZONA REGLEMENTATA PRIN STUDIUL DE PUZ			29650.00 mp	100.0%	29650.00 mp	100.0%

INDICATORI URBANISTICI:

ZRL1a

Regim de inaltime: P+1E

POT maxim = 35.00%

CUT maxim = 0.70

ZRL2a

Regim de inaltime: P+2E

POT maxim = 35.00%

CUT maxim = 0.84

DOTARI PERMISE ZRL1a: locuinte individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat; locuinte sociale, cu regim de construire izolat; constructii cu caracter de anexe gospodaresti necesare locuirii; garaje;

DOTARI PERMISE ZRL2a: locuinte individuale sau colective, cu regim de construire izolat sau cuplat; locuinte sociale, cu regim de construire izolat; constructii cu caracter de anexe gospodaresti necesare locuirii; garaje;

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

3.3.Amplasare si conformare in incinta care a generat PUZ-ul:

Pe teren se propune realizarea a doua imobile cu regimul de inaltime S+P+1E si functiunea de locuinte colective. In total sunt propuse 8 unitati locative (cate 4 pe fiecare imobil).

Imobilele vor fi situate la o distanta de 7.50m (egala cu inaltimea maxima a fiecarui imobil). Intre cele 2 imobile se vor fi amenajate locuri de parcare, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii. Amplasarea propusa va asigura ventilarea si iluminarea optima a spatiilor edificate si se va evita umbrirea loturilor vecine.

Parterul si etajul fiecarui imobil va cuprinde cate 4 apartamente cu 2 camere, hol si casa scarii. Fiecare apartament va fi alcatuit din camera de zi, dormitor, bucatarie, baie, hol si terasa. Suprafata utila a fiecarui apartament va fi de aproximativ 50mp. Subsolul va avea functiune tehnica, fiind destinat boxelor de depozitare pentru locatari.

Caracteristice constructiei propuse :

Funciunea : locuinta colectiva;
Regim de inaltime : S+P+1E;
Forma de detinere a terenului :

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE Nr. 1523/08.06.2015;

Suprafata terenului din acte:	1350.00 mp;
Suprafata terenului din masuratori :	1427.00mp;
Suprafata construita propusa:	320.00 mp;
Suprafata desfasurata propusa:	960.00 mp;
POT propus = 22.42%	CUT propus = 0.67
POT max. propus = 35.00%	CUT maxim propus = 0.84

Constructia proiectata se incadreaza la categoria „C” normala(cf HG766/1997) si clasa III de importanta cf. P100-1/2013.

Retragerea minima fata de aliniament (aliniera stradala) : 4.00m;

Aliniera constructiei propuse fata de Strada CALAFATULUI va fi de 4.00m.

Retragerea constructiei propuse fata de proprietatea din Est (BUZOIANU EUGENIA) va fi de 2.00m. Retragerea fata de proprietatea din Vest (MANEA VICTORIA) va fi de minim 4.39m.

Regimul de inaltime pentru imobilul locuinte colective : S+P+1E.

Inaltimea maxima la cornisa va fi de 7.00m.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

**P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;**

Constructiile propuse vor fi realizatr cu structura din beton si inchideri si compartimentari din caramida sau BCA, proiectate si detaliate conform normativelor aflate in vigoare. Constructiile se vor executa cu materiale durabile, finisaje de buna calitate, in culori pastel.

Aleea carosabila se vor realiza betonat iar cea pietonala se va realiza dalat, cu un aspect placut. Imprejmuirea la strada va avea 1.80m iar imprejmuirile intre proprietati vor avea 2.20m, se vor realiza din material opac sau gard viu. Racordurile la utilitati se vor realiza conform avizelor de specialitate. Parcajele necesare se vor calcula conform HGR 525/1996 si Normativul P132-93 privind parcarile de autoturisme.

3.4.Organizarea circulatiei:

In cadrul documentatiei de P.U.Z. s-au analizat problemele legate de caile de acces si sistematizare pe verticala, avandu-se in vedere urmatoarele:

- terenul analizat se afla pe strada CALAFATULUI;
- accesul carosabil si pietonal la incinta propusa se face din Strada CALAFATULUI;
- sistematizarea pe verticala: sistematizarea pe verticala va urmari scurgerea apelor pluviale catre strada; in jurul imobilului se prevad trotuare betonat cu latimea de 1.0m cu panta de 1% pentru scurgerea apelor pluviale dinspre trotuar; platformele de parcare si aleile de acces sunt prevazute a se realiza betonat sau dalate.

Accesul pietonal se va realiza din Strada CALAFATULUI, prin partea de Sud a terenului. Accesul pietonal se va realiza pe o alee cu latimea de 1.0m, prevazuta cu o poarta pietonala de 1.00m latime.

Accesul carosabil se va realiza din Strada CALAFATULUI, prin intermediul unei alei carosabile de 3.00m, prevazuta cu poarta carosabila de 3.00m. Pentru asigurarea locurilor de parcare in incinta se va amenaja parcare pentru 8 autoturisme.

Conform recomandarilor din Avizului de Initiere Nr. 493/30.01.2017, eliberat de Primaria Municipiului CONSTANTA, s-a studiat posibilitatea reglementarii unui acces carosabil perpendicular pe Soseaua din Vii, in vederea asigurarii accesului carosabil pe toata lungimea loturilor de pe Strada Calafatului si de pe Strada Mit. Veniamin Costache, in zona limitelor posterioare ale acestora.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

**P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;**

Amenajarea acestui acces carosabil este posibila spre Sud – Est, avand asigurata iesirea la strada Comarnic. Strada Comarnic este o artera evidentiata pentru Unitatea Teritoriala de Referinta UTR18, din care face parte zona studiata. De-a lungul Strazii Comarnic, prin Planul Urbanistic General P.U.G., sunt conturate trei centre de cartier.

Amenajarea accesului carosabil spre Nord – Vest, cu iesire la Soseaua din Vii, ridica mari probleme, atat tehnice cat si legale. Traseul strazii studiate intersecteaza un numar de 3 proprietati : Soseaua din Vii nr. 65, Soseaua din Vii nr. 67 si o proprietate privata apartinand proprietarilor Geogiovan. Sunt afectate 3 constructii, avand regim de inaltime de pana la P+1E+M, care se afla pe traseul strazii studiate. Problemele legate de desfiintarea acestor constructii, cat si latime mica a loturilor afectate, face imposibila realizarea intersectiei cu Soseaua din Vii.

Drept urmare s-a considerat posibilitatea amenajarii accesului carosabil pornind de la Strada Calafatului Nr.38, in 2 variante (Planrile P2v1 respectiv P2v2 : Studiu amenajare acces carosabil).

Pentru accesul carosabil se propune o parte carosabila cu latimea de 7.00m , cu 2 benzi de circulatie, cate una pe sens. Trotuarele vor avea 2.00m. De asemenea, s-a luat in calcul prelungirea Strazii Mitropolit Veniamin Costache si a Strazii Traian Vuia, precum si realizarea unei legaturi intre acestea si accesul carosabil studiat. Accesul studiat va avea iesire la strada Comarnic.

In varianta a 2-a se propune si realizarea unei legaturi intre strada CALAFATULUI si strada nou propusa, prin intermediul unei alei de circulatie trasata pe proprietatea de la Strada CALAFATULUI Nr. 38.

Coroborat cu trama stradala propusa, s-au prezentat pe plansele P2v1 respectiv P2v2, posibilitati de lotizare a parcelelor libere, situate in zona studiata prin PUZ. S-a evitat, prin solutia prezentata, lotizarea la 2 randuri. Totodata sunt prezentate si sugestii de edificare a loturilor nou propuse, in regim de construire izolat si cuplat.

Amenajarea accesului carosabil se va putea face numai prin intelegere intre toti proprietarii loturilor limitrofe accesului propus, fiecare proprietar trebuind sa cedeze o latime din teren, necesara amenajarii accesului carosabil. Realizarea accesului carosabil se va face in urma unei documentatii de specialitate, separata de prezentul Plan Urbanistic Zonal.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAU DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

3.5.Echiparea edilitara:

Pentru realizarea obiectivului sunt necesare utilitatile : apa, energie electrica, gaze naturale. Toate utilitatile se gasesc in zona. Racordurile se vor realiza conform avizelor de specialitate. Bransamentele se vor executa ingropat.

- **Solutia pentru alimentarea cu apa :**

Conform Avizului RAJA Nr. 205/2471 din 28.03.2017 pe Strada CALAFATULUI exista conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment, amplasata in carosabil, la cca. 1,0 m de bordura, pe partea zonei studiate si conducta magistrala de apa Dn 800 mm PREMO amplasata pe partea opusa a strazii. Pentru consumatorii existenti pe Strada CALAFATULUI, alimentarea cu apa se realizeaza prin bransamente existente, executate la conducta de distributie Dn 100 mm Azbociment.

Pe Strada SOSEAU DIN VII exista conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment, amplasata in carosabil, la cca. 1,0 m de bordura, pe partea zonei studiate si conducta magistrala de apa Dn 600 mm PREMO. Terenurile din zona studiata amplasate la Strada SOSEAU DIN VII au bransamente de alimentare cu apa executate la conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment.

Pe Strada Mitropolit VENIAMIN COSTACHE exista conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment, amplasata in carosabil, la cca. 1,0 m de bordura, pe partea zonei studiate. Si pe aceasta strada, locuintele existente au bransamente de alimentare cu apa executate la conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment.

Terenul care a generat P.U.Z. – ul, situat pe str. Calafatului nr. 38B, nu are bransament de alimentare cu apa.

Pentru alimentarea cu apa a imobilelor propuse S+P+1E – locuinte colective, 8 apartamente, se va executa un racord la conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment existenta pe strada Calafatului, in carosabil la cca. 1,0 m de bordura, pe partea imobilului. Bransamentul se va realiza cu diametrul De 50 x 3 mm PEHD, PE 100, PN 10 atm si va avea lungimea de 4,0 m pana la caminul apometru CA proiectat in incinta proprietatii, la cca. 1,0 m de gard. Contorizarea consumului de apa se va realiza printr-un apometru Dn 25 mm, clasa C, de tip agreeat de S.C. R.A.J.A. S.A. Constanta, care se va monta in caminul proiectat CA.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

• **Solutia pentru canalizare**

In zona, conform Avizului RAJA Nr. 205/2471 din 28.03.2017, sistemul de canalizare este unitar, apele uzate menajere sunt colectate in aceleasi conducte cu apele pluviale. Reteaua de canalizare este alcatuita din canale colectoare unitare si camine de vizitare.

Pentru evacuarea apelor menajere de la locuintele existente si viitoare amplasate in zona studiata exista colectoare de canalizare unitara, cu sectiunea circulara, cu diametre Dn 300 mm, 400 mm si ovoid 1400/2100 mm. Conform configuratiei terenului si a cotelor topografice, pe strada Calafatului exista doua colectoare de canalizare:

- colectorul de canalizare unitara Dn 300 mm Beton, cu camin de vizitare de capat, CVe (H = 1,07 m), amplasat in dreptul imobilului de la nr. 38 C care preia apele uzate si apele pluviale ce se colecteaza pe aceasta parte a strazii si le descarca in canalizarea unitara Dn 400 mm Beton de pe strada Soseaua din VII; conform Avizului RAJA, colectorul unitar Dn 300 mm Beton este subdimensionat si nu mai poate prelua apele uzate menajere si pluviale de la viitoarele obiective proiectate.

- colectorul de canalizare unitara Dn 315 mm PVC - KG, cu camin de vizitare de capat, CVe (H = 2,60 m), amplasat la cca. 25 m de imobilul de la nr. 38B, mai exact in dreptul imobilului de la nr. 34. Acest colector preia apele uzate si apele pluviale ce se colecteaza pe aceasta parte a strazii si le descarca in canalizarea unitara Dn 400 mm Beton de pe strada Comarnic.

Pentru consumatorii existenti pe strada Calafatului, evacuarea apelor uzate menajere de la locuinte se realizeaza prin racorduri existente, executate la colectoarele de canalizare Dn 300 mm Beton si Dn 315 mm PVC - KG.

Pe strada Soseaua din VII exista colectorul de canalizare unitara Dn 400 mm Beton la care sunt executate racorduri de canalizare ale locuintelor existente.

Pe strada Mitropolit Veniamin Costache exista colectorul de canalizare unitara Dn 315 mm PVC – KG la care sunt executate racordurile de canalizare ale locuintelor de pe aceasta parte.

Terenul care a generat P.U.Z. – ul, situat pe strada Calafatului nr. 38 B, nu are racord de canalizare sau fosa septica.

Zona studiata are configuratia terenului cu cote topografice mai inalte pe strada Calafatului si mai joase catre strada Mitropolit Veniamin Costache. Astfel, terenul are o panta continua catre strada Mitropolit Veniamin Costache.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

Apele pluviale de pe zona studiata se scurg in general catre strada Mitropolit Veniamin Costache, conform pantelor terenului.

Apele pluviale de pe strazi, alei, suprafetele betonate si construite se scurg la nivelul terenului si prin intermediul gurilor de scurgere si a receptorilor pluviali, apele pluviale sunt preluate de colectoarele de canalizare unitare existente in zona.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere de la instalatiile sanitare ale obiectivelor care se vor realiza in zona studiata in PUZ si care au accesul din strada Calafatului este necesar sa se extinda colectorul de canalizare unitara Dn 315 mm PVC - KG existent pe strada Calafatului si care descarca apele uzate si pluviale in canalizarea existenta pe strada Comarnic. Extinderea se va realiza cu un colector de canalizare unitara cu acelasi diametru cu cel existent, Dn 315 mm PVC – KG si cu lungimea totala de 25,0 m.

La canalizarea unitara proiectata Dn 315 mm PVC – KG se va executa si racordul de canalizare aferent imobilului de la nr. 38B.

Racordul de canalizare va avea diametrul Dn 160 mm PVC – KG si lungimea de 5,0 m pana la caminul de racord CV care se va amplasa in incinta proprietatii, la cca 1,0 m de gard.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere de la terenurile libere pe care se vor realiza locuinte noi se extinde colectorul unitar Dn 315 mm PVC – KG.

Locuintele existente si viitoare din zona studiata care au accesul din strazile Soseaua din Vii si Mitropolit Veniamin Costache vor evacua apele menajere in colectoarele de canalizare unitara existente pe strazile respective care au capacitatea de a mai prelua alte debite.

• Solutia pentru alimentare cu energie electrica

Conform Avizului ENEL Nr. 165328508/10.08.2016 in zona exista retea electrica aeriana LEA 0.4kV, amplasata pe trotuar.

Racordarea imobilului propus la reseaua de distributie a energiei electrice se va face prin bransarea la LEA 0.4kV, in baza unui proiect tehnic elaborat de o persoana fizica/juridica autorizata. La Autorizatia de Construire se va solicita un nou aviz de amplasament catre ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA. Pentru racordare se va solicita UO MTJT CONSTANTA aviz tehnic de racordare.

In zonele de protectie ale LEA se vor lua masuri de protectie, nu se vor depozita materiale, pamant din sapaturi, echipamente etc. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- **Asigurarea agentului termic**

Conform Avizului RADET Nr. B11283/19.07.2016 in zona nu exista retele de distributie a agentului termic. Asigurarea agentului termic si a apei calde se va realiza prin centrale termice pe gaz, pentru fiecare unitate locativa in parte.

Conform Avizului DISTRIGAZ SUD RETELE Nr. 310.807.163/22.08.2016 in zona exista retea de distributie a gazelor naturale, de presiune redusa PE100, amplasata subteran la 0.9m.

Pentru racordarea imobilului propus se va solicita la Autorizatia de Construire Aviz tehnic de racordare.

- **Rețele de comunicatii electronice**

Conform Avizului TELEKOM Nr. 860/12.06.2017 in zona exista retele si echipamente de comunicatii electronice. Pentru racordarea imobilului propus se va solicita la Autorizatia de Construire Aviz tehnic de racordare.

3.6. Gospodaria comuna:

Imobilele propuse locuinte colective nu sunt obiective care sa produca cantitati mari de deseuri. Se vor rezerva locuri pentru 2 pubele inchise, care va fi golita de serviciul de salubritate al municipiului.

3.7. Spatii verzi:

In incinta, in functie de posibilitati, se vor amenaja spatii plantate, terenul liber se va inierba (gazon) si se vor planta arbusti. Se vor asigura spatii verzi minim 10mp/fiecare locatar.

Suprafata minima de spatiu verde din incinta beneficiarului se aprecieaza a fi de 547.00mp (38.33% din Steren masurata).

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

**P.U.Z.–DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;**

3.8. Obiective de utilitate publica:

Terenul supus analizei P.U.Z. va fi in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice. Pe latura limitrofa strazii se interzice amplasarea de standuri, chioscuri, reclame. Terenul ramas neconstruit se propune a se amenaja cu spatii verzi.

3.9. Protectia mediului:

Investitia propusa se inscrie intr-o zona de locuinte individuale si colective cu regim mic de inaltime, nepoluante.

Zona nu a mai fost supusa unui studiu P.U.Z. sau proiecte pentru protectia mediului – investitia nu produce noxe si nu are activitate poluanta.

Deseurile rezultate in urma activitatilor nu sunt de natura poluanta. Resturile menajere si deseurile se vor aduna si depozita pe platforma de gunoi.

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomanda pe timpul executiei lucrarilor ca deseurile rezultate (molozi, pamant etc.), sa fi transportate in locuri special amenajate , indicate de primarie.

Apele meteorice se vor dirija catre strada amenajata cu rigole de scurgere a apelor pluviale. In cadrul prezentei documentatii sunt respectate prevederile legislatiei de mediu, de asemenea prevederile legislatiei in domeniul urbanismului, arhitecturii si prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, prin respectarea cerintelor de calitate specifice exigentelor de stabilitate, exploatare in timp, igiena spatiilor interioare si exterioare, izolatii termica, fonica, hidrofuga.

Prezenta documentatie se supune reglementarilor H.G. 1076/08.2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe. In fazele ulterioare de proiectare si avizare se vor respecta prevederile legale in privinta protectiei mediului, a apei si a aerului.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z.-DELIMITAT DE STR. Mit.VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

Realizarea imobilelor propuse – locuinte colective se incadreaza, din punct de vedere urbanistic, ca destinatie si functiune in viziunea de dezvoltare imobiliara a Mun. CONSTANTA, venind in sprijinul populatiei prin realizarea unui imobil de locuinte colective, realizate la standarde inalte de calitate.

Amplasamentul studiat prezinta un potential urbanistic de medie perspectiva.

Din punct de vedere financiar, realizarea investitiei va avea un efect benefic, incurajand dezvoltarea investitiilor, care vor genera noi locuri de munca si surse de venituri.

Realizarea imobilelor propuse va pune in valoare potentialul amplasamentului si va spori calitatea fondului construit prin realizarea unui ansamblu cu arhitectura moderna, unitar si corelat cu vecinatatile.

5.CONCLUZII:

Realizarea obiectivelor propuse va duce la o mai buna utilizare a terenului si o completare a functiunilor in zona, conform cererii tot mai mare de suprafete destinate locuirii. Obiectivilele propuse nu se vor aduce disfunctiuni vecinatatilor, dimpotriva, vor ridica gradul de dezvoltare urbanistica, alineat la standardele europene.

Realizarea obiectivului propus va avea un impact benefic asupra calitatii vietii populatiei si va creste gradul de dezvoltare urbana a Mun. CONSTANTA.

Intocmit
Arh. Elena Domolescu



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

**P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

**„PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. Mit.
VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI
STR. CALAFATULUI (SV) PENTRU CONSTRUIRE
IMOBILE Sp+P+1E – LOCUINTE COLECTIVE,,**

**Strada CALAFATULUI nr. 38B
Mun. CONSTANTA, jud. CONSTANTA**

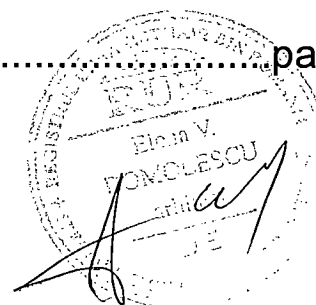
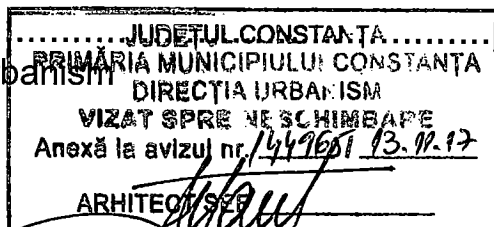


S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

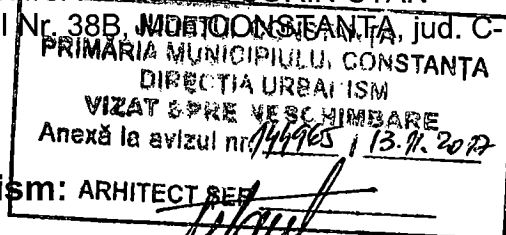
CUPRINS :

1. DISPOZITII GENERALE.....	pag.3
1.1.Rolul regulamentului local de urbanism	
1.2.Baza legala a elaborarii PU	
1.3.Domeniul de aplicare	
2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI.....	pag.5
2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	
2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public	
2.3.Parcelarea	
2.4.Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice	
2.5.Regimul de inaltime	
2.6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	
2.7.Aspectul exterior al cladirilor	
2.8.Orientarea fata de punctele cardinale	
2.9.Imprejmuiuri	
2.10.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	
2.11.Parcaje	
2.12.Reguli cu privire la echiparea edilitara	
2.13.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi	
2.14.Spatii publice	
3.ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	pag.11
4.PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI DE REGLEMENTARE ZRL1a.....	pag.12
5.PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI DE REGLEMENTARE ZRL2a.....	pag.19
6.CONCLUZII.....	pag.25



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, MUNICIPIUL CONSTANTA, jud. C-TA;



I. DISPOZITII GENERALE:

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism:

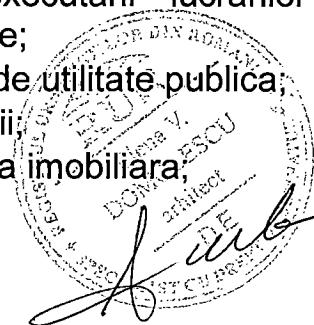
Regulamentul Local de Urbanism RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care detaliaza prevederile din **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOCUINTE COLECTIVE**, referitoare la modul de utilizare al terenurilor, modul de realizare si modul de utilizare a constructiilor pe intreaga zona reglementata prin PUZ. Regulamentul a fost elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR.

Prin aprobarea Regulamentului Local de Urbanism simultan cu PUZ, ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice locale. Autoritatile locale au datoria de a aplica dispozitiile acestui Regulament Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii fondului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii, cu respectarea interesului tuturor membrilor comunitatii.

1.2 Baza legala a elaborarii P.U.Z.:

Regulamentul Local de Urbanism RLU a fost elaborat in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, cu Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 si Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, precum si cu alte acte legislative specifice, dintre care:

- Consitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea fondul funciar;
- Legea administratiei publice locale;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 a expropriarii pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara;



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, JUDETUL CONSTANTA, jud. C-TA;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE VERSIUNIBARE
Anexă la avizul nr. 144965 / 13.07.2012

1.3 Domeniul de aplicare:

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica strict in zona reglementata prin prezentul PUZ, care modifica (actualizeaza) prevederile PUG aprobat.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul zonei reglementate, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire. Ele se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii nr. 350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal.

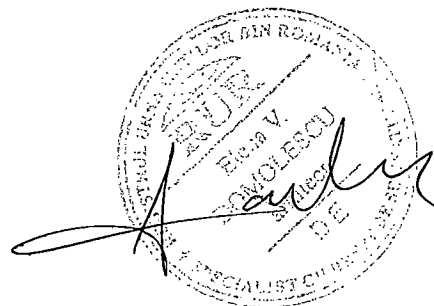
Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:

- **Lucrarile ce necesita autorizatie de construire**

Lucrarile de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ-ului, la investitiile private (locuinte izolate sau cuplate cu anexele necesare, spatii prestari servicii, spatii comerciale, precum si alte obiective permise)/ publice (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare) pe baza de Certificat de Urbanism emis de Primaria Municipiului CONSTANTA, cu avizele specifice cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de organismele abilitate.

- **Lucrarile ce nu necesita autorizatie de construire**

- Se pot executa fara Autorizatia de Construire toate tipurile de lucrari mentionate explicit in Legea nr. 50/1991.



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR:

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

In functie de posibilitati si tinand cont de prevederile din prezentul Regulament Local de Urbanism, se vor prevedea spatii verzi si spatii plantate, amenajate pe fiecare lot propus din zona reglementata, pentru imbunatatirea calitatii mediului.

In cazul descoperirii de vestigii arheologice se instituie zona protejata cu raza 50,00metri. Zona protejata va avea interdictie temporara de construire pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica. Autorizatia de lucrari de interventie sau de constructie in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai dupa obtinerea certificatului de descarcarea terenului de sarcina arheologica.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

- Masuri propuse – prevenire/ diminuarea riscurilor naturale

Conform „Codului de proiectare seismica” P 100-1/2013 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definit de:

- acceleratia orizontala a terenului $a_g=0.20g$
- perioada de colt $T_c=0.70$ sec

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adancimea maxima de inghet este de 80 cm.

In conformitate cu SREN 1991-3:2005/NA:2006. Actiuni asupra structurilor. Actiuni generale – Incarcari date de zapada, amplasamentul se gaseste in zona avand incarcarea de baza $s_k = 1.5kN/mp$.

Conform SREN 1991-4:2006/NB:2007. Actiuni asupra structurilor. Actiuni generale – Actiuni ale vantului, amplasamentul se incadreaza in zona avand valoarea de referinta a presiuni dinamice a vantului $q_b = 0.5kPa$.

Constructiile se vor realiza, dupa emiterea Autorizatie de Construire, pe baza de proiecte tehnice intocmite de specialisti, pe domenii, si verificate de catre verificatori atestati MLPAT.

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren. Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii constructiilor fara mijloace speciale. Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplanse, piloti foraje, pereti mulati, etc) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
Anexă la avizul nr. 144965/13.11.17
ARHITECT

5

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

radiere, piloti, chesoane, barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.

Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozita in locul indicat de ~~Primaria Mun. CONSTANTA~~. Parcelele se vor amenaja (plantatii, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 14496/13.11.11
ARHITECT ȘEF _____

- Masuri de protectie pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare

Nu se evidentiaza surse de poluare in zona reglementata. Investitia propusa se inscrie intr-o zona de locuinte cu functiune preponderent de locuire si servicii, nepoluante. Investitia nu produce noxe si nu are activitate poluanta.

Se va avea in vedere amenajarea unei platforme pentru colectarea resturilor menajere, pe fiecare lot in parte.

2.3. Parcelarea

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

Tinand cont de parcelarul existent, reparcelarea este permisa numai daca, pentru fiecare lot in parte, sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii

- **front stradal** (deschidere la strada) de minim **8.00m**;
- **suprafata minima a parcelei** de **250.00mp**.

Operatiunile de reparcelare se vor realiza in urma unui nou studiu de Plan Urbanistic Zonal.

Autorizarea reparcelarilor se va face cu conditia ca pe parcelele rezultate sa fie respectati indicatorii urbanistici aprobati P.O.T. si C.U.T. admisi prin prezentul regulament.

2.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

Conformarea volumetrica se va realiza prin aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici admisi prin prezentul Regulament. In acest sens, orice constructie se va caracteriza prin Procentul de Ocupare al Terenului P.O.T, Coeficientul de Utilizare al Terenului C.U.T. si Regimul de Inaltime. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie mai mica sau cel mult egala cu valoarea admisa prin prezentul Regulament.

Orice derogare de la prevederile privind indicatorii urbanistici din acest Regulament Local de Urbanism se va face conform legii.



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

2.5. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime si inaltimea maxima sunt precizate in prezentul Regulament Local de Urbanism la nivelul unitatii functionale.

Inaltimea constructiilor, in sensul prezentului Regulament Local de Urbanism, se masoara de la cota terenului amenajat, in punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul care marcheaza limita constructiei.

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

- pentru zona casei scarii si a liftului;
- pentru echipamente, dotari tehnice (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 maxim cat inaltimea etajului curent.

Inaltimea maxima a cladirilor s-a calculat astfel : demisol 1,00metru fata de trotuarul de gard + 3,00metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,00metru pentru atic/cornisa. Pentru constructiile cu acces public la parter, inaltimea parterului se calculeaza 4,50metri (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.

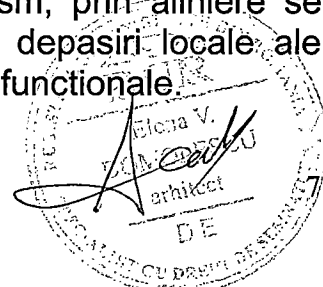
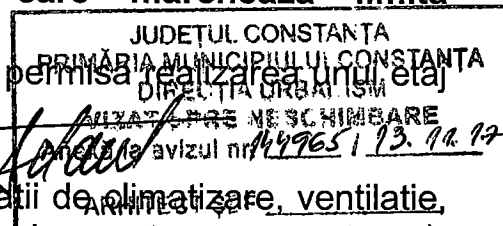
2.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Amplasarea fata de aliniament. Alinierea

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (aliniera) este precizata in prezentul Regulament Local de Urbanism la nivelul unitatii functionale (pag. 13, respectiv pag. 19).

Prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. Regulele de amplasarea fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisoluri si subsoluri care depasesc cota amenajata a terenului.

In sensul prezentului Regulament Local de Urbanism, prin aliniere se intelege limita retragerii de la aliniament. Sunt admise depasiri locale ale alinierii, cu respectarea conditii precizate la nivelul unitatii functionale



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

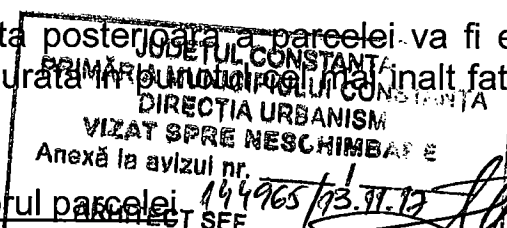
P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare este precizata in prezentul Regulament Local de Urbanism la nivelul unitatii functionale (pag. 13, respectiv pag. 20).

Retragerea fata de limita vecinatatii va fi minim jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3,00metri**;

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5,00metri**.



- Amplasarea in interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a constructiilor, unele fata de altele, in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in prezentul Regulament Local de Urbanism la nivelul unitatii functionale.

Orice derogare de la aceste conditii, privind amplasarea constructiilor, unele fata de altele, in interiorul aceleiasi parcele se poate stabili pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Autorizarea executarii lucrarilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesarea interventiei in caz de incendiu, stabilite conform legilor in vigoare.

2.7. Aspectul exterior al cladirilor

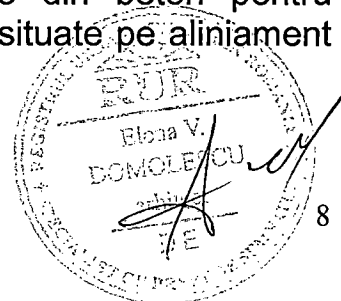
Autorizarea executarii constructiilor se va face numai daca aspectul exterior al acestora respecta prevederile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism

2.8. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si recomandarilor privind orientarea fata de punctele cardinale stabilite in normativele si legile in vigoare.

2.9. Imprejmurii

Este interzisa utilizarea de elemente prefabricate din beton pentru realizarea imprejmuirilor la strada. Portile imprejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

2.10. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru loturile nou propuse unde se propun constructii noi, este obligatorie realizarea celor doua tipuri de acces, respectiv pietonal si carosabil.

- Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor se va face numai cu asigurarea accesului pietonal, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale la loturile nou propuse vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

- Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor se va face numai cu asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public, direct sau prin servitute, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

2.14. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor se va face numai cu asigurarea realizarii, in interiorul parcelei, a numarului necesar de locuri de parcare.

Numarul necesar de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform HCL 113/2017.

Autorizarea executarii constructiilor destinate parcarii autovehiculelor (parcari multietajate, subterane sau supraterane) se va face numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal.

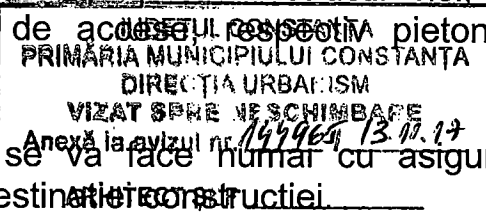
2.15. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Extinderile sau marirea capacitatii pentru retelele edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Toate extinderile sau maririle de capacitate, precum si bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat.

Nu este permisa amplasarea de antene de telecomunicatii.

Nu se vor emite Autorizatii de Construire daca nu sunt in zona retele tehnice – edilitare.



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

2.16. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi

In incinta, in functie de posibilitati, se vor amenaja spatii plantate, terenul liber se va inierba (gazon) si se vor planta arbusti. Se vor asigura spatii verzi pe pamant vegetal in suprafata de minim 20% din Steren.

Suprafata minima de spatiu verde din incinta beneficiarilor se aprecieaza a fi de 547.00mp (38.33% din Steren masurata).

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

2.17. Spatii publice

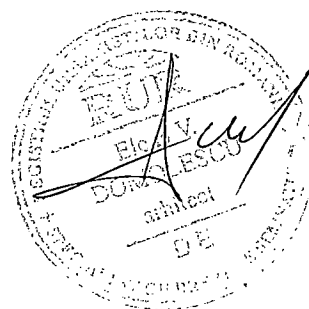
Pentru lucrarile de amenajare a spatiilor publice (carosabil, trotuare, scuaruri etc) se vor elabora proiecte de specialitate, de catre persoane fizice/juridice autorizate.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare in zona, pe fatadele cladirilor sau intr-un alt mod;

In zona drumului de acces propus se pot realiza :

- constructii si instalatii aferente drumurilor, de deservire, de intretinere sau de exploatare;
- conducte de alimentare cu apa, canalizare, sisteme de transport gaz, retele termice, electrice sau comunicatii.

Prin zona drumului de acces se intelege partea carosabila si partea pietonala a acestuia.



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA:

Zona studiata face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL 1a - Zona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productia agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1E.

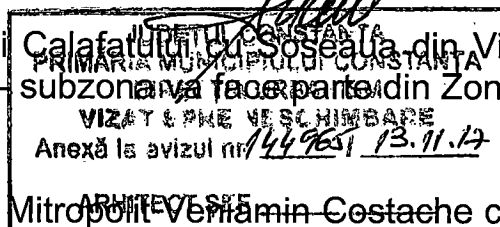
Din analiza situatiei existente s-a prefigurat impartirea zonei studiate in 3 subzone, in functie de valorile existente ale Procentului de Ocupare a Terenului P.O.T.

Astfel se propune impartirea zonei studiate in 3 subzone :

- o subzona aflata la intersectia Strazii Calafatului cu Soseala din VII, alcatuita dintr-un numar de 6 proprietati - subzona va face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL1a;

- o subzona aflata la intersectia Strazii Mitropolit Veniamin Costache cu Soseaua din VII, alcatuita dintr-un numar de 12 proprietati - subzona va face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL1a;

- o subzona, alcatuita din restul de proprietati cuprinse in zona studiata, pentru care se propune modificarea reglementarilor urbanistice prin incadrarea in Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL2a – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in afara zonelor de protectie.



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

IV.PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI DE REGLEMENTARE ZRL1a:

4.1. UTILIZAREA FUNCTIONALA:

4.1.1. UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale de mica inaltime, cu ~~regim de construire izolat sau cuplat;~~

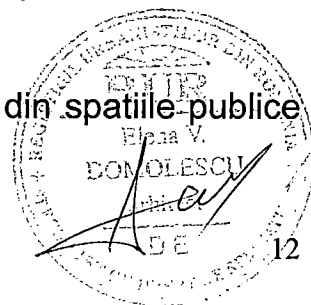
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1449EST 13.11.17

4.1.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule, ateliere, anexe gospodaresti, dar nu mai mult de **30%** din aria desfasurata;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **50,00mp** aria desfasurata si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250,00metri**;
- se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca aria utila este maxim **60%** din aria construita a etajului inferior; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;

4.1.3. UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **50,00mp** aria desfasurata, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

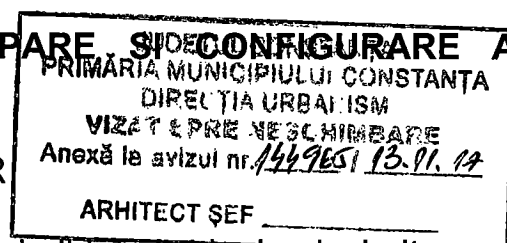
P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- orice alta functiune care nu a fost mentionata la subcapitolul 4.1.1 si 4.1.2

4.2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- tipul de construire recomandat este de cladiri individuale, insiruite sau cuplate, cu fatada catre strada;
- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate

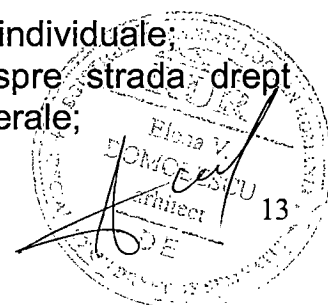


Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	250	8
Cuplat	300	10
Parcela de colt	reducere cu 50mp	Reducere cu 25% pentru fiecare fatada

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,00metri**;

4.2.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

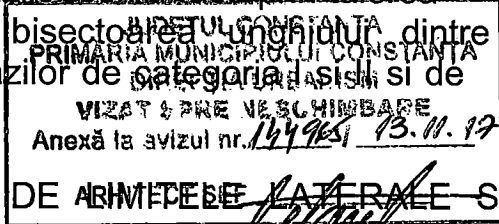
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4,00metri**, cu exceptia zonelor unde amplasarea pe aliniament este o tipologie predominata, iar adancimea parcelelor este sub 25,00metri;
- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din Planul Urbanistic General al Municipiului CONSTANTA;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte determinari;
- se pot dispune pe aliniament garajele, in cazul locuintelor individuale;
- in cazul parcelelor de colt se considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine drept limite laterale;



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1,20metri**;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12,00metri in cazul strazilor de categoria I si de minim **8,00metri** la cele de categoria III.



4.2.3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ARHITECTURA LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea fata de limita vecinatatii va fi minim jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00metri**;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **5,00metri**;
- pentru fiecare cladire amplasata pe parcela, raportul dintre latimea si lungimea cladirii va fi cuprins intre **0,33** si **3,00**;
- dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine, sau reface in aceeasi dispunere, sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea;
- lungimea calcanului va fi de maxim 25,00metri, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; daca calcanul depaseste 15,00metri lungime va fi prevazuta curte de lumina;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii;
- amplasarea unei cladiri pe limita posterioara de a parcelei este permisa in cazul parcelelor cu adancime sub **25,00metri** si in cazul in care exista deja calcanul unei constructii existente in stare buna pe limita parcelei vecine (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti).
- terase, balcoanele si bovindourile nu vor depasi limitele edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate;
- terasele, balcoanele si bovindourile nu vor ocupa, in elevatie, mai mult de **60%** din suprafata fatadei.



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

4.2.4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasiti;
- orice corp de cladire, cu exceptia anexelor gospodaresti si garajelor, trebuie sa aiba o arie construita minima de **50,00mp**;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, masurata din punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4,00metri**.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESC HIMBARE
Anexa la avizul nr. 14490/13.11.19

4.2.5. CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3,00metri** latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei;
- in cazul parcelelor de colt sau cu alimiament la mai multe strazi, accesul (acesele) carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul functiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fatada, se va asigura un acces in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat incat sa permita interventia acestora;
- accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele propuse si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

4.2.6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane";
- numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor sau in parcaje special amenajate acolo unde este cazul;
- garajele locuintelor individuale se pot amplasa pe aliniament; iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice;



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

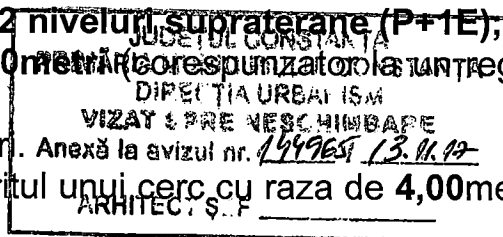
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total de locuri de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare pe fiecare functiune; numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform HCL 113/2017.

4.2.7. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **2 niveluri, supraterrane (P+1E)**;
- inaltimea maxima a cladirilor va fi de **8,00 metri** (corespunzator la un regim de inaltime de P+1E)

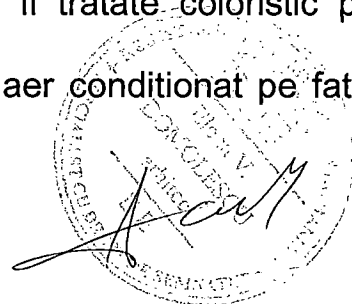
Nota: Nu se normeaza numarul de subsoluri. Anexa la avizul nr. 144965 / 13.11.19

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4,00 metri**, cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.



4.2.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale moderne, in concordanta cu tendintele actuale si sa nu se deprecieze aspectul general al zonei;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- acoperisurile tip sarpanta se vor realiza, de preferinta, cu forme simple, cu pante ce nu vor depasi, de preferat, 45°;
- nu se va accepta utilizarea la exterior a unor materiale de calitate indoielnica sau a celor specifice pentru interior;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- culorile vor fi pastelate, de preferinta in tonuri deschise (de exemplu nuantele deschise de la RAL 010 pana la RAL 095), apropiate de cele naturale; nu se accepta culori saturate, stridente, inchise;
- cladirile noi se pot realiza cu calcane pe limitele laterale ale parcelelor;
- calcanele vizibile dintre circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ;
- se interzice montarea vizibila a aparentelor de aer conditionat pe fatadele principale si a afiselor si panourilor cu reclame;

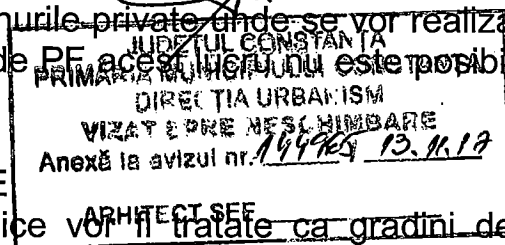


S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

4.2.9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii; se recomanda scurgerea interioara a apelor pluviale;
- firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuirea la strada, ingropate sau inzidite in constructie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se vor stabili servituti non-edificandi pe terenurile private unde se vor realiza retele edilitare acolo unde, conform studiilor de ~~PE acest lucru nu este posibil~~ pe terenuri publice;

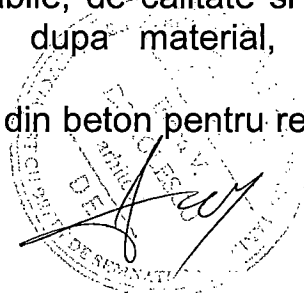


4.2.10. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din total suprafata teren (ST) ;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50,00mp.
- se vor pastra elementele din plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor, chiar si in cazul realizarii parcajelor;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului pentru minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

4.2.11. IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- este interzisa utilizarea de elemente prefabricate din beton pentru realizarea imprejmuirilor la strada;



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

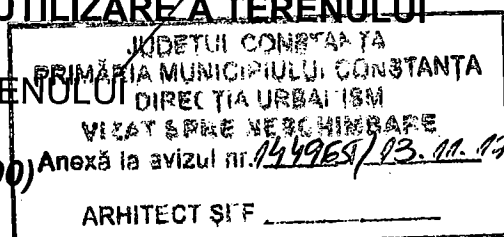
P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- portile imprejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2,20metri** si minim **1,80 metri**, din care un soclu opac de **0,60metri** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2,50metri**

4.3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

4.3.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$POT_{\text{maxim}} = 35 \% (POT = mp \ AC / mp \ teren * 100)$$

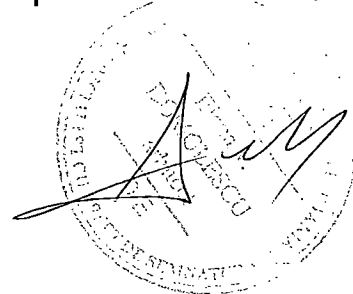


4.3.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT_{\text{maxim}} = 0.70 (CUT = mp \ ADC / mp \ teren)$$

NOTA:

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 4.1.2



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

V.PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI DE REGLEMENTARE ZRL2a:

5.1. UTILIZARE FUNCTIONALA

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT DE PROIECTARE
Anexă la avizul nr. 144965/13.11.17

5.1.1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat ;
- locuinte colective cu maxim P+2 niveluri cu maxim 8 apartamente la scara, in regim de construire izolat sau cuplat ;

5.1.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule, ateliere, anexe gospodaresti, dar nu mai mult de **30%** din aria desfasurata;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **50,00mp** aria desfasurata si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250,00metri**;
- se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca aria utila este maxim **60%** din aria construita a etajului inferior; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;

5.1.3. UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **50.00 mp** aria desfasurata, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii;

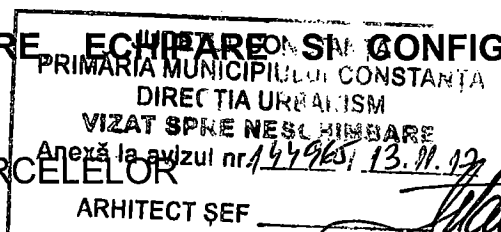


S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

5.2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR



5.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni)

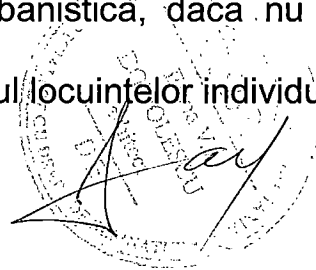
- tipul de construire recomandat este de cladiri individuale, izolate, insiruite sau cuplate, cu fatada catre strada;
- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	250	8
Cuplat	300	10
Izolat	350	12
Parcela de colt	reducere cu 50mp	Reducere cu 25% pentru fiecare fatada

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,00metri**;

5.2.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4,00metri**, cu exceptia zonelor unde amplasarea pe aliniament este o tipologie predominata, iar adancimea parcelelor este sub 25,00metri;
- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din Planul Urbanistic General al Municipiului CONSTANTA;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte determinari;
- se pot dispune pe aliniament garajele, in cazul locuintelor individuale;



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAU DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- in cazul parcelelor de colt se considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine drept limite laterale;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1,20metri**;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12,00metri in cazul strazilor de categoria I si II si de minim **8,00metri** la cele de categoria III si IV.

Anexă la avizul nr. 1449651/13.08.12

5.2.3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea fata de limita vecinatatii va fi minim jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3,00metri**;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **5,00metri**;
- pentru fiecare cladire amplasata pe parcela, raportul dintre latimea si lungimea cladirii va fi cuprins între **0,50** si **2,00**;
- dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine, sau reface in aceeasi dispunere, sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea;
- lungimea calcanului va fi de maxim 25,00metri, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; daca calcanul depaseste 15,00metri lungime va fi prevazuta curte de lumina;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc înălțimea împrejuririi;
- amplasarea unei cladiri pe limita posterioara de a parcelei este permisa in cazul parcelelor cu adancime sub **25,00metri** si in cazul in care exista deja calcanul unei constructii existente in stare buna pe limita parcelei vecine (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti).
- terase, balcoanele si bovindourile nu vor depasi limitele edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate;
- terasele, balcoanele si bovindourile nu vor ocupa, in elevatie, mai mult de **60%** din suprafata fatadei.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

5.2.4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

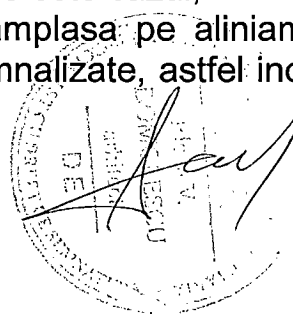
- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasiti;
- orice corp de cladire, cu exceptia anexelor gospodaresti si garajelor, trebuie sa aiba o arie construita minima de **50,00mp**;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4,00metri**;

5.2.5. CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3,00metri** latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei;
- in cazul parcelelor de colt sau cu alimiament la mai multe strazi, accesul (acesele) carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul functiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fatada, se va asigura un acces in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat incat sa permita interventia acestora;
- accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele propuse si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publicea persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

5.2.6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane";
- numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interioarul parcelelor sau in parcaje special amenajate acolo unde este cazul;
- garajele locuintelor individuale se pot amplasa pe aliniament; iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice;



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

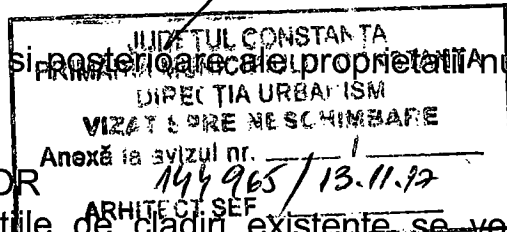
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total de locuri de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare pe fiecare functiune; numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform HCL 113/2017.

5.2.7. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **3 niveluri supraterane (P+2E)**;
- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor va fi de **11.00m** (corespunzator la un regim de inaltime de P+2E)

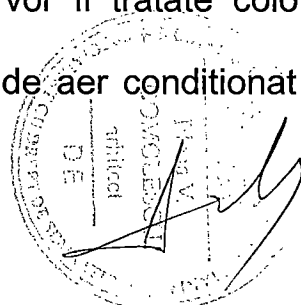
Nota: Nu se normeaza numarul de subsoluri.

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4,00metri**, cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.



5.2.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / restructurile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale moderne, in concordanta cu tendintele actuale si sa nu se deprecieze aspectul general al zonei;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- acoperisurile tip sarpanta se vor realiza, de preferinta, cu forme simple, cu pante ce nu vor depasi, de preferat, 45°;
- nu se va accepta utilizarea la exterior a unor materiale de calitate indoielnica sau a celor specifice pentru interior;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- culorile vor fi pastelate, de preferinta in tonuri deschise (de exemplu nuantele deschise de la RAL 010 pana la RAL 095), apropiate de cele naturale; nu se accepta culori saturate, stridente, inchise;
- cladirile noi se pot realiza cu calcane catre limitele laterale ale parcelelor;
- calcanele vizibile dintre circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ;
- se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale si a afiselor si panourilor cu reclame;

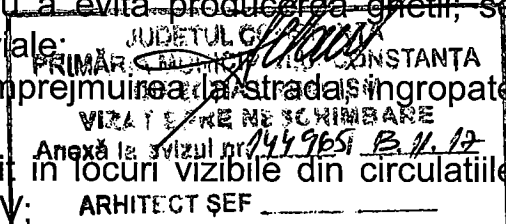


S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE
(NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

5.2.9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii; se recomanda scurgerea interioara a apelor pluviale;
- firidele de bransament vor fi integrate in imprejurimile strazii ingropate sau inzidite in constructie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se vor stabili servituti non-edificandi pe terenurile private unde se vor realiza retele edilitare acolo unde, conform studiilor de PF acest lucru nu este posibil pe terenuri publice;

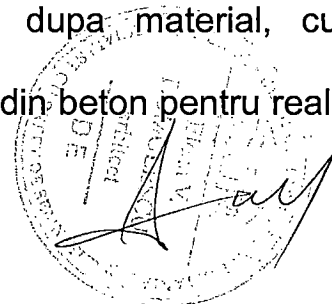


5.2.10. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din total suprafata teren (ST) ;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50,00mp.
- se vor pastra elementele din plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor, chiar si in cazul realizarii parcajelor;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului pentru minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

5.2.11. IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- este interzisa utilizarea de elemente prefabricate din beton pentru realizarea imprejmuirilor la strada;



S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

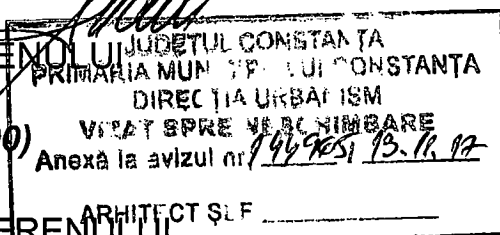
P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBILE Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

- portile imprejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2,20metri** si minim **1,80 metri**, din care un soclu opac de **0,60metri** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2,50metri**.

5.3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

5.3.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$POT_{\text{maxim}} = 35 \% (POT = mp \ AC / mp \ teren * 100)$$



5.3.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT_{\text{maxim}} = 0.84 (CUT = mp \ ADC / mp \ teren)$$

NOTA:

Se admite o crestere cu 10% a POT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii.

VI.CONCLUZII

Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna utilizare a terenului si o completare a functiunilor in zona, conform cererii tot mai mare de spatii destinate locuirii si alte functiuni admise.

Realizarea obiectivului propus va avea un impact benefic asupra calitatii vietii populatiei si va creste gradul de dezvoltare urbana a Mun. CONSTANTA.

Intocmit,
Arh. **Elena Domolescu**