

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. BP Hașdeu, str. Ion Alexandrescu, str. Șerban Vodă și str. Ștefăniță Vodă

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 31.03. 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 38117/23.03.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 38008/22.03.2017 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 38050/22.03.2017.

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. 27[^]1 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. 38008/22.03.2017 precum și avizul de oportunitate nr. 52344/04.04.2016 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. BP Hașdeu, str. Ion Alexandrescu, str. Șerban Vodă și str. Ștefăniță Vodă, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea respectării condițiilor impuse prin raportul Comisiei de specialitate nr. 2: retragerea demisolului și parterului cu 5 metri față de limita dinspre stradă a terenului situat în str. BP Hașdeu nr. 89; împrejmuirea spre stradă va fi dublată de gard viu.

Zona studiată include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în str. BP Hașdeu nr. 89, lot 2, în suprafață de 929 mp, identificat cu nr. cadastral 235785, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Mușu Cristian conform sentinței civile nr. 23058/20.12.2011 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 5671/212/2008, rămasă definitivă.

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

Art. 3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului

județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale și administrației publice, domnului Mușu Cristian la domiciliul din Constanța, str. Sarmisegetuza nr. 34, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIN AURELIAN MARIUS

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 86 / 31.03. 2017



MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA B.P. HASDEU, STRADA ION ALEXANDRESCU, STRADA SERBAN VODA, STRADA STEFANITA VODA**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanta
- Beneficiar: MUSU CRISTIAN SI STANEI DRAGOS
- Data elaborarii: aprilie 2016
- Suprafata terenului studiat: 24 856,00 mp
- Finantarea obiectivului: beneficiarul intentioneaza sa finanteze obiectivul din fonduri proprii

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul mai sus mentionat.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, insotit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul cuprins intre cele patru strazi mentionate, teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Elaborarea acestora a fost declansata de necesitatea de dezvoltare a parcelei din strada B.P.Hasdeu, nr.89, aflat in proprietatea d-lui Musu Cristian.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste zonele de amplasare ale constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu cuprinde parcele cu destinatia de locuinte. Reglementarile din P.U.Z. aprobat anterior nu corespund necesitatilor proprietarilor si trebuie actualizate.

Se considera necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor;
- armonizarea noilor constructii, cu diferite functiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu subzonele functionale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orasului; propunerea, pe cat posibil a unor spatii verzi;
- completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. *SURSE DOCUMENTARE*

1.3.1. *Cadrul legislativ*

- Ordonanta de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 265/1996 – privind protectia mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul

1.3.2. *Documentatii intocmite anterior P.U.Z.*

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanta;
- Plan urbanistic zonal si Regulamentul de urbanism aferen aprobate prin HCLM 34/10.02.2011.

1.3.3. Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrarii

S-au utilizat ca baza planul cadastral in coordonate Stereo 70 realizat pe teren de prin grija proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de fata. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal nr.813/2016.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura functionala

Suprafata totala a terenului studiat este de 24856 mp. Aceasta este alcatuita din:

- zona de locuinte individuale si colective in suprafata de 20691 mp, adica 83,24% din totalul teritoriului studiat, care include si generatoare a P.U.Z.;
- circulatie carosabila de 3340 mp (13,44%);
- teren liber, pietonal neamenajat 825 mp (3,32%).

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona de locuinte	20691	83,24
2.	Zona circulatie carosabila	3340	13,44
3.	Pietonal – trotuare	825	3,32
	TOTAL	24856	100

2.1.2. Starea cladirilor

Starea cladirilor este prezentata in plansa P2. In zona exista locuinte de diferite tipuri, cele mai noi aflate in stare buna. Constructiile anexa sunt partial in stare avansata de degradare. O parte din constructiile vechi sunt bine intretinute si modernizate.

Structura de rezistenta a constructiilor se prezinta in general astfel:

- constructiile noi si cele cu peste 3 niveluri – cadre de beton armat, cu plansee si fundatii de beton armat si acoperire tip terasa sau cu sarpanta de lemn.

- constructiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidarie portanta de caramida si sarpanta de lemn;
- anexele gospodaresti au structuri usoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din placi de azbociment sau metalice pe sarpanta de lemn sau grinzisoare metalice.

Conform proceselor-verbale 166468 din 24.11.2015 si 166436 din 24.11.2015, pe terenurile din strada Serban Voda nr.13 si, respectiv, nr.11A, s-a constatat ca au fost executate lucrari de construyire fara autorizatie de construire. Din acest motiv, in reglementarile prezentului P.U.Z. nu sunt incluse si aceste terenuri.

Procesul verbal de constatare si sanctionare a contraventiilor nr.163801 din 18.11.2015, face referire la constructii neautorizate pe terenul din strada Stefamita Voda nr.6, lot 1, care nu este inclus in zona de studiu al prezentului P.U.Z..

2.1.3. Potentialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate locuirii si functiunilor complementare acestora. Destinatia posibila pentru aceasta parcela poate fi legata in continuare de locuire, permitandu-se construire si de loxcuinte colective mici si medii, in functie de suprafate terenului aferent acetora, cu respectarea indicatorilor urbanistici propusi.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este in zona Tomis III a municipiului Constanta, in vecinatatea intersectie bd. Tomis cu str. Soveja. Terenul este identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Suprafata studiata are cca 140 m pe directia NE-SV si 155 m pe directia NV-SE.

Teritoriul se invecineaza astfel:

- la nord-est cu strada B.P.Hasdeu si blocurile de locuinte H8 si H9;
- la nord-vest cu strada Serban Voda si blocul de locuinte I5;
- la sud-est cu strada Stefanita Voda si cu locuinte individuale;
- la sud-vest cu strada ion Alexandrescu si locuinte uale.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de fata:

Număr punct	X	Y
6	325430.220	773952.867
7	325427.787	773961.590
1	325412.830	774015.260
2	324968.357	773884.636
3	324985.862	773822.277
4	324988.778	773811.882
5	325433.120	773942.468

2.3. *ELEMENTE DE CADRU NATURAL*

2.3.1. *Analiza geotehnica*

Geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliana, prafuri argiloase loessoide si argile prafoase loessoide. Sub acestea urmeaza complexul argilos – argila prafoasa + argila. Se anexeaza studiul geotehnic.

Conform acestuia, au fost executate doua foraje pe terenul care a generat P.U.Z. care au pus in evidenta o stratificatie a solurilor cu caracteristici de pamanturi coezive cu structuri macroporice si plasticitate medie, sensibile la umezire. Pana la adancimile de forare nu s-a intalnit apa freatica.

In consecinta, fundarile se vor face pe terenul consolidat cu un pat de daseu de cariera, alcatuit din straturi succesive compactate, cu grosimi care vor rezulta din calcul, in functie de incarcările rezultate din calculul structurilor constructiilor ce se vor propune. Pentru fiecare obiectiv nou sau interventie pe constructie existenta se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul specific.

2.3.2. *Conditii climatologice*

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

2.4. *CIRCULATIA*

2.4.1. *Circulatia rutiera*

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe strazile adiacente terenului studiat reprezinta singura categorie care asigura deplasarea pana la destinatie. Strazile B.P.Hasdeu, Serban Voda si Ion Alexandrescu sunt strazi de categoria a treia si strada

Stefanita Voda este de categoria a patra. Aceste strazi, perimetrare terenului studiat au circulatia rutiera permisa pe ambele sensuri.

Apare o pondere mai mare de crestere a traficului pe strada B.P. Hasdeu a vehiculelor de persoane, in special autoturisme.

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica definitiva, iar trotuarele au dimensiuni corespunzatoare si sunt in general in stare medie. Strada Stefanita Voda are trotuare inguste, iar pe unele portiuni distanta dintre aliniamente nu permite prezenta trotuarelor. Gradul de confort al traficului rutier pe aceasta strada este foarte scazut.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului si pe terenurile proprii.

2.4.2. Transportul in comun

Pe cele patru strazi care limiteaza terenul studiat nu exista trasee de transport in comun. Zona este deservita de traseele multiple care se desfasoara pe strada Soveja si pe bd. Tomis, aflate in imediata apropiere.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice are un total de 20691 mp, adica 83,24% din suprafata studiata.

Suprafata de teren care constituie domeniul public al primariei este de 4165 mp, adica 16,75% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmator:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	20691	83,24
2.	Domeniul privat al primariei	-	-
3.	Domeniul public al primariei	4165	16,76
	TOTAL	24856	100

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.3.1. Alimentarea cu apa

Strazile adiacente au conducte de alimentare cu apa si bransamente pentru fiecare obiectiv. Vezi plansa P5.

2.6.2. *Canalizarea menajera si pluviala*

Perimetral terenului studiat se afla reseaua orasului de canalizare a apelor uzate menajere. Apele meteorice de pe suprafetele publice se colecteaza in rigolele de la marginea carosabilului si se dirijeaza spre reseaua de ape pluviale publica. Cele de pe suprafetele aflate in proprietate privata se dirijeaza catre spatiile verzi din incinte sau se colecteaza de reseaua de canalizare menajera.

2.6.3. *Alimentarea cu caldura*

In zona exista retea de alimentare centralizata cu caldura a R.A.D.E.T..

2.6.4. *Alimentarea cu energie electrica*

Reteaua orasului este marcata in plansa P5. Fiecare obiectiv de pe teren este bransat la reseaua publica de electricitate. De asemenea exista iluminat public, stradal.

2.6.5. *Telecomunicatii*

Pe teren exista retele de telecomunicatii Telekom s.a..

2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt bransate toate obiectivele de pe terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

2.6.7. *Sistem de irigatii*

Nu e cazul.

2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Nu se evidentiaza probleme legate de mediu.

Deseurile sunt in general de provenienta menajera si se colecteaza in pubele care se ridica saptamanal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orasului.

Apele uzate menajere se colecteaza la reseaua publica aflata in administrarea R.A.J.A.. Activitatile care se desfasoara in prezent nu sunt producatoare de substante poluante.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

2.8.1. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

a) utilizarile admise in reglementarea urbanistica in vigoare permite numai pentru functiunile complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina) in limita a maxim 25% din suprafata construita desfasurata. Este necesara completarea functiunilor cu locuirea si cu marirea plajei de functiuni liberale.

De asemenea, functiunile initial permise prin P.U.G. si ulterior prin P.U.Z. aprobat, limiteaza locuire numai la tipul individual, in conditiile in care in zona exista mai multe locuinte colective, unele din acestea existenta anterior aprobarii P.U.G., iar altele edificate dupa aprobarea P.U.Z..

b) este interzisa dezmembrarea parcelelor existente si construire pe parcele dezmembrate. Acest fapt contravine faptului ca unele parcele pot fi construibile in urma dezmembrarii, avand suprafate relativ mari, peste 1000 mp, care permit desfasurarea unor functiuni diverse in conditii corespunzatoare;

c) interesele proprietarului necesita reglementarea prin P.U.Z..

2.8.2. Necesitati si optiuni

Dorinta proprietarului parcelei precum si punctele de vedere ale factorilor interesati, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- amplasarea unor constructii care sa raspunda necesitatilor proprietarilor si a comunitatii;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spatii verzi.

Dezbaterea publica a scos in evidenta acordul cetatenilor zonei de a avea reglementat teritoriul, in conditiile respectarii legislatiei in vigoare.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. *ELEMENTE DE TEMA*

Tema de proiectare prevede pentru zona studiata cerinte de spatii pentru locuinte individuale si colective mici si medii. Necesitatea proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de fata va fi posibila si pentru detinatorii celorlalte terenuri din zona studiata.

3.2. *PREVEDERI ALE P.U.G.*

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin economic, social si cultural ale populatiei.

Terenul se afla in zona de intravilan a localitatii in zona de reglementare ZRL 2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

Conform P.U.G. sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din aria construita desfasurata;

Conditionat mai sunt admise:

- mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii.

Indicatorii urbanistici admisi prin P.U.G. sunt:

- regim de inaltime P+2 maxim 10m; se admit depasiri de 1-2m numai pentru aliniera la cornisa cu constructiile invecinate;

- P.O.T. maxim 35%; se admit cresteri de 10% daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa;
- C.U.T. maxim 1,0; se admit cresteri de 10% daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

Incadrarea in prevederile P.U.Z. aprobat prin HCLM 34/2011

A fost elaborat pe baza HGR 525/1996 si prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Constanta nr.34/10.02.2011 a fost aprobat si a ramas in vigoare pana in prezent.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z. mentionat sunt admise in zona numai functiuni complementare si sunt interzise activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Datorita disfunctionalitatilor aparute in aplicarea regulamentului de urbanism in vigoare a aparut necesitatea luarii in studiu a aceleiasi suprafete de teren pentru clarificarea modului de construire si solutionarea inconvenientelor.

Prezentul PUZ va solutiona:

- modul de utilizarea a terenurilor (POT si CUT) – limite minime si maxime;
- destinatia terenurilor;
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
- echiparea tehnico-edilitara.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;

- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a obiectivelor cu restul orasului, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat regulamentul propus.

Asa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta in continuare cladiri de locuinte, individuale si colective mici si medii. Aceasta destinatie se completeaza cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba functiunea principala. Deoarece studiul de insorire a pus in evidenta faptul ca amplasarea diferita a constructiilor pe parcela creaza probleme in privinta asigurarii insoririi corespunzatoare a spatiilor, se recomanda ca in fiecare caz in parte sa se studieze insorirea, in functie de vecinatati si destinatia cladirilor. Se va mentine obligatorie retragerea fata de aliniament de 5,0m, cu exceptia parcelelor din vecinatatea intersectiilor strazii B.P.Hasdeu cu Stefanita Voda si Serban Voda, unde constructiile existente lasa calcane vizibile din spatiul public.

Terenurile marcate in plansa de reglementari si situate in partea centrala a zonei studiate se propun a fi apropiate prin P.U.D. in vederea construirii, care sa detalieze pozitionarea constructiilor pe teren, datorita distantei mai mari fata de caile publice de acces si a suprafetelor mai mari si, implicit, posibilitatii amplasarii unor constructii mai masive.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Caila de comunicatie

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la obiectivele aflate pe parcele.

Directia de circulatie principala este pe strada B.P.Hasdeu care leaga str. Soveja de bd.Lapusneanu, artere de importanta majora ale orasului.

Accesele la obiective se vor face din strazile existente, asigurandu-se latimi corespunzatoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde functiunea principala o cere. Adiacent strazilor acestuia se vor mentine circulatiile pietonale existente de minim 1,50m latime.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor.

Pentru interventiile asupra zonei carosabile si de circulatie pietonala se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si pomilor in localitatile urbane.

Din strada B.P.Hasdeu exista o circulatie ocazional carosabila, aflata pe proprietate privata care are latimea unui flux de circulatie. Dimensiunile terenurilor adiacente si constructiile existent nu permit largirea acestei alei carosabile.

Se propune o noua alee carosabila pe proprietate privata, care va facilita accesul la terenurile rezultate prin dezmembrare, cu numerele cadastrale 235786 si 235784.

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulatiile publice se vor propune noi alei carosabile pe baza unor documentatii de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., in cazul unor dezmembrari in mai mult de 3 parcele.

3.4.2. *Transportul in comun*

Populatia din zona va putea utiliza mijloacele de transport in comun existente pe strada Soveja si pe bd. Tomis, din apropiere. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe strazile adiacente zonei de reglementare propuse.

3.4.3. *Parcaje si garaje*

Parcarile si garajele se vor asigura exclusiv in incintele proprietatilor, conform functiunilor propuse, in functie de necesitati. La proiectarea parcajelor si garajelor se vor respecta (conform avizului de oportunitate 1438/20.04.2016):

- Ordinul MLPAT 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane P132-93;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisa numai in conditiile in care spatiul pentru circulatia pietonala ramane de minim 1,5m.

Nu se vor amplasa parcare la mai putin de 5 m de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Locurile de parcare se vor prevedea astfel:

- cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit;
- cate un loc de parcare pentru fiecare 35mp de functiune complementara locuirii propusa, dar nu mai putine decat numarul unitatilor respective. Se excepteaza de la

aceasta prevedere unitatile de comert de proximitate, cu suprafata mai mica de 35mp.

3.4.4. Sistematizare verticala

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- sa asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulatia carosabila si pietonala realizandu-se pe strazile adiacente existente.

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone functionale.

- ZR 1 – locuinte si functiuni complementare
- circulatia pietonala
- circulatia carosabila.

Zona reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuinte si functiuni complementare – ZR 1.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului reglementat bilantul teritorial se prezinta astfel:

Nr. crt.	Destinatia terenurilor	Suprafata ocupata	
		Mp	%
1.	ZR 1 – locuinte si functiuni complementare	20691	83,24
2.	Circulatie carosabila	3340	13,44
3.	Circulatie pietonala	825	3,32
	TOTAL	24856	100.00

3.5.2. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de destinatia terenurilor.

Corespunzator acestuia s-a stabilit regimul maxim de inaltime P+3, eventual cu subsol sau demisol si/sau mansarda. Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 15 metri de la cota finisajului trotuarului.

3.5.3. Regimul de aliniere al constructiilor

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat pe plansa de reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre aliniamentul terenurilor.

Retragerea constructiilor fata de limita proprietatii spre strada va fi de 5,0m. Este permisa dispunerea pe aliniament sau o distanta mai mica in cazul alinierii constructiilor la constructiile invecinate, in vecinatatea intersectiilor strazii B.P.Hasdeu cu Stefanita Voda si Serban Voda.

3.5.4. Modul de utilizare al terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor si coeficientul de utilizarea al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse in teritoriul considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata construita, ocupata la sol a cladirii, calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si suprafata terenului aferent. Acesta se aplica fiecarei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita totala ocupata la sol se raporteaza la suprafata parcelei initiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata cladirilor si suprafata terenului considerat. Se ia in considerare suprafata desfasurata calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Acesta se aplica de asemenea fiecarei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita desfasurata a tuturor constructiilor, mentinute si propuse, se raporteaza la suprafata a parcelei initiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari. Se mentin cei aprobati in P.U.Z. anterior aprobat cu HCLM 34/2011.

POT maxim = 55%

CUT maxim = 2,0

Regimul de inaltime propus se aliniaza existentului si dorintei de dezvoltarea a initiatorului P.U.Z. si a cetetenilor din zona.

3.5.5. Zone protejate. Interventii permise

Pe terenul studiat nu se evidentiaza zone sau obiecte protejate naturale, istorice sau de arhitectura. Linia electrica aeriana existenta are o zona de protectie de 1,5m din ax.

La limita sudica a amplasamentului se afla o zona de gospodarie comunală, un cimitir uman. In zona acestuia de protectie sanitara, in latime de 50,0m, masurata de la imprejmuirea cimitirului, sunt permise numai constructii care sunt bransate la rețeaua publica de alimentare cu apa. De asemenea, in spatiile verzi amenajate pe parcelele care intra in aceasta zona nu este permisa cultivarea de plante comestibile sau furajere, conform O.M.S. 119/2014 privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

3.6.1. Alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a obiectivelor se vor executa bransamente la rețeaua publica. Acestea se vor executa pe baza autorizarii si avizului R.A.J.A..

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la fose septice vidanjabile.

Apele pluviale din incinte se vor dirija catre suprafetele inierbate, iar cele publice la rețeaua din zona, pe sub trotuare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Construirea obiectivelor se vor face cu avizarea detinatorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrica sunt necesare lucrari de bransament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat si avizat, conform legii. Se pot folosi si surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldura, etc.).

3.6.4. Telecomunicatii

Se vor executa bransamente la rețelele publice de telefonie fixa la cererea investitorilor si se vor folosi rețelele de telefonie mobila.

3.6.5. Sistemul de irigatii

Nu este cazul.

3.6.6. Gospodarire comunală

Deseurile menajere se vor colecta în incinta proprietatii în pubele, pe sortimente de deseuri.

Platformele de deseuri ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10m de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spală și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplată cu dispozitiv de batut covoare.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz, în incinta proprietatii și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se va avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revarsări, etc..
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate (nu e cazul);
- refacere peisagistică și reabilitarea urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Pe terenul considerat nu sunt propuse obiective de utilitate publică. În apropiere, la mai puțin de 15 minute de mers pe jos se află complexul Tomis III, care cuprinde spații pentru comerț alimentar, nealimentar și servicii diverse: postale, bănci-finante, etc.. De asemenea în apropiere există școli și grădinițe.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniu public al primariei. Nu exista suprafete aflate in domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale.

3.8.3. Circulatia terenurilor

Ne se modifica tipul de proprietate existent: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniu public al primariei constituit din circulatii carosabile si pietonalele adiacente acestora.

IV. CONCLUZII

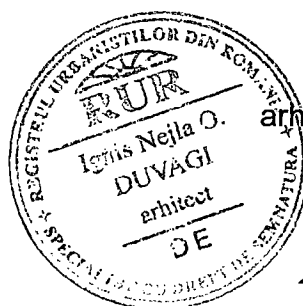
In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General Municipiului Constanta;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

In cazul dezmembrarilor in mai mult de trei parcele se va elabora P.U.Z., conform Legii, asigurandu-se accesul carosabil pe parcela.

In cazul in care nu exista acces carosabil direct dintr-o circulatie publica pe parcela, aceasta va face obiectul unei documentatii de urbanism care sa rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privata si a celor utilitare.



Intocmit,
arh. Ignis Duvagi



REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA B.P. HASDEU, STRADA
ION ALEXANDRESCU, STRADA SERBAN VODA , STRADA STEFANITA VODA

I. DISPOZITII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

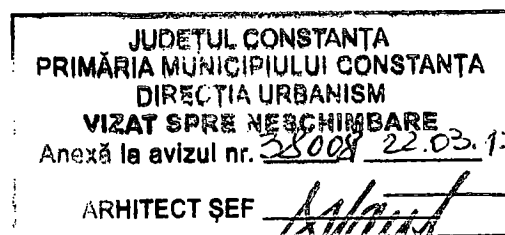
B. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de fata este aferent P.U.Z. pentru zona delimitata de strada B.P. Hasdeu, strada Ion Alexandrescu, strada Serban Voda , strada Stefanita Voda.

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

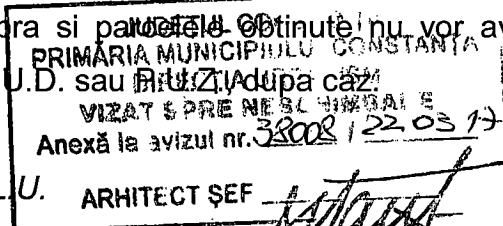


- construirea pe teren liber;
- extinderea si/sau modernizarea constructiilor existente;
- echiparea infrastructurii completa a terenului
- amplasarea spatiilor pentru parcare.



Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor legale si regulamentului aferent P.U.Z..

In cazul in care terenurile se vor dezmembra si parcele obtinute nu vor avea acces direct din circulatiile publice, se vor intocmi P.U.D. sau P.U.Z. dupa caz.



D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZATI IN R.L.U.

Zona de protectie - suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, in jurul sau in lungul unor oglinzi de apa, etc. si in care se instituie servituti de utilitate publică si de construire pentru pastrarea si valorificarea acestor resurse si bunuri de patrimoniu si a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile ale zonelor urbane. Acestia sunt procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului. Exceptiile de calcul ale indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafeti desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,8 m, suprafata subsolurilor cu destinatie structa pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Procentul de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. Nu se iau in calculul P.O.T. suprafetele subsolurilor si demisolurilor care depasesc conturul parterului si nu depasesc cota de 1,5m fata de cota terenului amenajat, in cazul in care acoperirea lor se va trata ca o curte de incinta (circulatii, gradina, etc.).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR



A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiilor.

Fiecare obiectiv necesita o tratare atenta privind circulatia, exploatarea si intretinerea.

Dupa finalizarea executarii lucrarilor, amplasamentul ramas neocupat de lucrarile de constructii se va reda peisajului urban in conditii corespunzatoare.

Se vor respecta, de asemenea conditiile puse in avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului.

In cazul descoperirii unor vestigii arheologice se va anunta Directia Judeteana de Cultura si se va institui, zona de protectie corespunzatoare.

Organizarea de santier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafetele de teren proprietate privata se vor amenaja spatii verzi. Vor fi copertate si refacute, astfel incat sa nu existe spatii afectate, altele decat cele prevazute in proiect. Organizarea de santier se va obtine autorizatie de construire, conform legii.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRII MUNICIPIULUI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 38009/22.03.17

ARHITECT SEF

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, executia si exploatarea obiectivelor se vor respecta distantele de protectie si siguranta stabilite prin normele in vigoare si conditiile tehnice prevazute de furnizorul echipamentelor si materialelor.

In timpul constructiei se va avea in vedere neafectarea vecinatatilor. In cazul in care este necesara folosirea temporara si a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura insorirea cladirilor din zona si din vecinatati, corespunzatoare functiunilor, conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, precum si normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau interventie pe constructie existenta se va intocmi un studiu de insorire adecvat, care sa demonstreze asigurarea insoririi respectivelor constructii si vecinatatilor.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA



UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

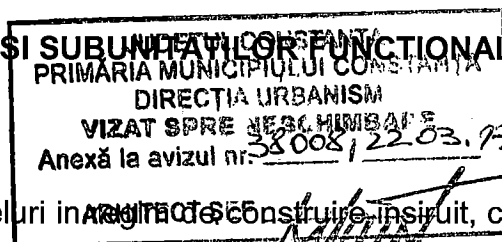
Pe teritoriul studiat se identifica trei zone functionale.

- ZR 1 – locuinte si functiuni complementare situat intre strazile B.P.Hasdeu, Serban Voda, Ion Alexandrescu si Stefanita Voda
- circulatia pietonala – trotuarele aferente strazilor
- circulatia carosabila – pe strazile mentionate, care delimiteaza ZR 1.

Zona reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuinte si functiuni complementare – ZR 1, functiunea predominanta in teritoriu.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. si R.L.U. aferent acestuia.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: ZR1



Art.1. UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- locuinte colective mici (maxim P+3) si medii (maxim P+3+M) in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit;
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, contabilitate, notariat, mediere, consultanta, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie, cizmarie, ceasornicarie, frizerie, curatatorie, cosmetica, farmacie, after school, sali de intretinere sau fitness, etc.) in limita a maxim 25% din aria construita desfasurata, calculata conform STAS 4905-85.

Art.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- functiunile complementare locuirii sunt admise cu conditia ca acestea sa nu incomodeze functiunea principala, de locuire functiuni, prin generarea unui trafic important de persoane si marfuri, prin desfasurarea activitatilor cu program prelungit dupa orele 22.00 sau produc poluare de orice fel.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- orice functiuni care nu sunt mentionate la art.1 si 2;
- 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 productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenuri vizibile din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38008/22.03.17

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunile si forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmari necesitatile functiunilor respective, cu mentiunea ca, in cazul dezmembrarii, indicatorii urbanistici raportati la parcela initiala sa se mentina.

Se considera construibile terenurile cu suprafata de minimum 150 mp si minimum 6 metri deschidere la circulatia publica sau minimum 3,5 metri la aleile de servitude. Pe terenurile neconstruibile pe care indicatorii urbanistici specificati sunt depasiti, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 metri.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente, daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului specificate.

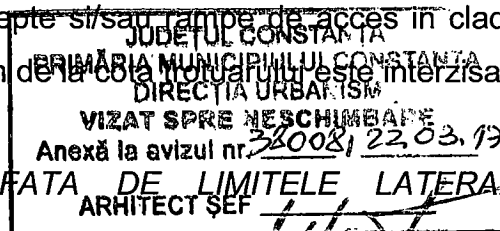
Pe terenurile care au vecinatati construite pe limita laterala a proprietatii, constructiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu conditia neafectarii structurii de rezistenta a constructiei vecine existente, indiferent de latimea terenului si cu conditia sa nu aiba calcane vizibile din spatiul public.

Pe terenurile care au vecinatati construite pe limita posterioara a proprietatii si mai inalte de 3 metri, constructiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu conditia neafectarii structurii de rezistenta a constructiei vecine existente.

Este interzisa dezmembrarea constructiilor cu functiunea de locuire individuala.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de 5 metri;
- cladirile se vor dispune pe aliniament sau la o distanta mai mica de 5 metri in vecinatatea intersectiei strazii B.P.Hasdeu cu strazile Serban Voda si Stefanita Voda, astfel incat sa se alinieze la constructiile existente si nu lase calcane netratate arhitectural, vizibile din spatiul public, inclusiv ale constructiilor vecine;
- cornisele pot depasi aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depasirea aliniamentului prin realizarea de trepte si/sau rampe de acces in cladire sau alte reliefuri pe fatada pana la inaltimea de 3,0m de la cota nivelului este interzisa



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

Constructiile insiruite se vor amplasa pe terenuri cu latimea minima de 8 metri.

Constructiile cuplate se vor amplasa pe terenuri cu latimea minima de 12 metri.

Constructiile izolate se vor amplasa pe terenuri cu latimea minima de 14 metri.

Constructiile cuplate si insiruite se vor dispune cu calcane avand o adancime de maxim 20.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi sau interspatiu.

Cladirile cuplate se vor alipi la calcan de o limita laterala, iar fata de cealalta se vor retrage cu minimum $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa sau atic, dar nu mai putin de 3 metri. Fac exceptie cladirile care se invecineaza cu drumuri de servitute, fata de care se pot amplasa pe limita proprietatii, fara a fi nevoie de acordul proprietarului.

Fata de limita posterioara, cladirile se pot amplasa pe limita pe o lungime de maximum $\frac{1}{2}$ din latimea terenului, in rest fiind retrasa la minimum 5 metri. Dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

Calcanele ramase vizibile din spatiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, dupa caz, conform legii.

Din punctul de vedere al amplasarii pe teren, constructiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectand conditiile de mai sus, fara acordul prealabil al vecinilor, cu conditia sa nu aduca prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistentei si stabilitatii, securitatii la incendiu, igienei si sigurantei in exploatare.

Fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, constructiile se vor retrage astfel incat sa nu afecteze insorirea proprie sau a vecinatatilor.

Fata de terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice cu servituti de trecere constructiile se pot amplasa pe limita proprietatii si vor intoarce spre circulatia respectiva o fatada tratata corespunzator.



Pentru terenul din mijlocul zonei de reglementare si cu marcaj specific pe planşa de reglementari, deoarece se afla la distanta mai mare de circulatiile publice, se va solicita elaborarea de P.U.D. in vederea stabilirii pozitionarii constructiilor pe teren si a acceselor carosabile si pietonale.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38008/22.03.17
ARHITECT ȘEF

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea si configurarea cladirilor pe parcela se va face cu asigurarea insoririi corespunzatoare a spatiilor si a vecinatatilor conform legislatiei in vigoare. In acest scop se va intocmi un studiu de insorire corespunzator.

Retragerile dintre cladirile aflate pe aceeasi parcela va fi de minimum 4 metri.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituti de trecere.

Toate parcelele trebuie sa aiba acces auto si pietonal, cu latimea minima de 3,5 metri pentru autoturisme si minimum 1 metru pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fatada a constructiilor, si pe doua fatade, daca functiunea o cere.

Se va asigura de asemenea latimea si inaltimea de trecere corespunzatoare accesului autovehiculelor de colectare a deseurilor si al ambulantelor – minimum 3,5 metri latime si 4 metri inaltime libera.

ART.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice. Atat spatiul de parcare/garare, cat si cele de circulatie interioara si manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor in vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura astfel:

- cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit;
- cate un loc de parcare pentru fiecare 35 mp de suprafata desfasurata de functiune complementara locuirii propusa, dar nu mai putine decat numarul unitatilor respective. Se excepteaza de la aceasta prevedere unitatile de comert de proximitate, cu suprafata desfasurata mai mica de 35 mp.



Sunt exceptate de la obligativitatea asigurarii locurilor de parcare in incinta proprietatii cazurile imobilelor existente pe terenuri cu deschiderea la strada de maximum 9,0m, daca se solicita lucrari de consolidare, extindere sau amenajare ale constructiei existente pentru functiuni de locuire si complementare acesteia in suprafata de maxim 25% din suprafata construita desfasurata totala, calculata conform STAS 4905-85.

Art.10. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

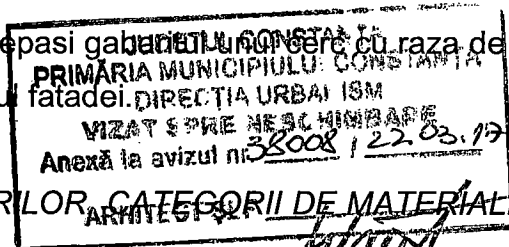
Regimul de inaltime maxim – P+3, eventual cu subsol sau demisol si/sau mansardarea in suprafata de maxim 60% din suprafata ultimului nivel.

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decat nivelul terenului amenajat (cota finita a trotuarului de garda) cu cel putin jumatate din inaltimea lui.

Inaltimea maxima la cornisa masurata de la cota terenului amenajat (trotuarul de garda) va fi de 15 metri.

Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

Inaltimea acoperisului tip sarpanta nu va depasi gabariții maxime cu raza de 4,0m cu centrul pe linia cornisei, perpendicular pe planul fatadei.



Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR, CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Arhitectura cladirilor va oglindi functiunea acestora si se vor armoniza cu constructiile vecine valoroase din punct de vedere estetic.

Se vor avea in vedere:

- utilizarea raportului plin/gol si a cotelor registrelor orizontale ale constructiilor traditionale aflate in invecinatate (brauri, cornise, soclu);
- evitarea masivitatii prin propunerea de solutii pavilionare sau prin tratarea fatadei
- utilizarea materialelor si finisajelor naturale – piatra, lemn, invelitori ceramice, etc.;
- alegerea cromaticii in culori neutre, de pamant;
- acoperirea cu terasa sau sarpanta cu pante si stresini orizontale spre strada;
- folosirea teraselor si/sau peretilor verzi in scopul imbunatatirii microclimatului;
- amplasarea firmelor si reclamelor, cu lumina reflectata, in registru orizontal in planul fatadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului,

dupa caz, sau perpendicular pe fatada, la o inaltime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat;

Sunt interzise folosirea:

- formelor curbe de dimensiuni mari (raza mai mare de 2,5 metri);
- azbocimentului, fibrei de sticla, plasticului, tablei stralucitoare, inoxului, sticlei reflectorizante sau colorate pe suprafete mari (peste 0,5 mp);
- finisajelor exterioare si invelitorilor in culori saturate, stridente si stralucitoare;
- iluminarii colorate de noapte in exteriorul cladirilor;
- firmelor si reclamelor luminoase (cele cu lumina reflectata alba sunt permise).

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se vor folosi structuri definitive de zidarii portante de zidarie sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru carosabil se vor folosi imbracaminti asfaltice pentru accesul la parcare/garaje cu peste 5 locuri de parcare si dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Apele pluviale contaminate de pe caile de rulare (accese betonate in subsol sau carosabil cu imbracaminti asfaltice) si parcare se vor colecta si vor trece prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua pluviala publica. Exceptie fac parcarile si carosabilul de pe parcelele locuintelor individuale.

Pentru parcare se vor folosi dale inierbate.

Pentru circulatiile pietonale se vor folosi dale de beton sau pavimente pe pat de nisip.

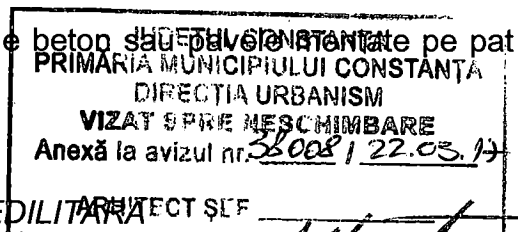
Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

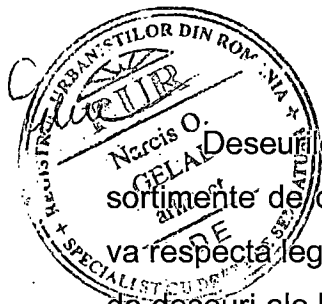
Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilitati, atat pentru organizarea de santier, cat si pentru constructii definitive.

Beneficiarul va respecta cerintele prevazute in normele tehnice de racordare la retelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa ingropat si vor fi autorizate conform legii, cu avizul detinatorilor de retele.

Se interzice amplasarea unitatilor de aer conditionat, antenelor TV-satelit si a altor echipamente in locuri vizibile din spatiul public.

Amenajarile exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, in spatiul verde, in reseaua de canalizare pluviala publica. Este interzisa evacuarea acestor ape pe suprafetele domeniului public. Este interzisa evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi inainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

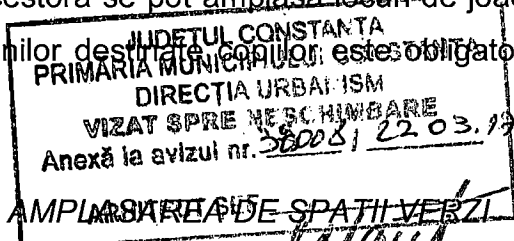




Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor si protectia mediului. Platformele de deseuri ale locuintelor colective se vor amplasa la cel putin 10 metri de locuinte si vor fi imprejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzator, iar pentru locuintele colective va fi cuplata cu dispozitiv de batut covoare. Daca nu se poate asigura aceasta distanta datorita formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta solutii alternative: depozitarea intr-o camera de gunoi in interiorul cladirii, crearea unor paravane, eventual verzi, care separa constructia de platforma de deseuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public

Pentru suprafata marcata in plansa de reglementari ca fiind zona de protectie sanitara, in latime de 50m, masurata de la imprejmuirea cimitirului, este obligatorie bransarea constructiilor la reseaua publica de alimentare cu apa. De asemenea, in spatiile verzi amenajate pe parcelele care sunt in aceasta zona nu este permisa cultivarea de plante comestibile sau furajere.

Pe spatiul verde sau alaturat acestora se pot amplasa locuri de joaca pentru copii. In cazul locuintelor colective si functiunilor destinate copiilor este obligatorie amplasarea locurilor de joaca pentru copii.



Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SI DE SPATII VERZI

Se mentin reglementarile din P.U.G. aprobat si din H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata terenului;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei este interzisa impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- pentru locuinte individuale se vor asigura spatii verzi si plantate de minim 5 mp de locuitor. Pentru calcul, se va considera un numar de locuitori egal cu numarul de camere de locuit al imobilului;
- pentru locuinte colective se vor asigura spatii verzi si plantate pe minim 30% din suprafata lotului, conform H.C.J.C. 152/2013;

- pentru functiuni mixte se va respecta H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

In cazul abrogarii sau modificarii H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta conditiile H.G.R. 525/1996.

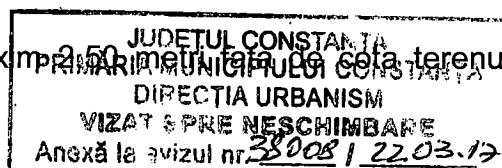
Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

In lateral si in spatele loturilor se poate planta vegetatie medie si inalta cu atentie la posibilitatea umbririi camerelor de locuit.

Art.14. *REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI*

Se mentin reglementarile din P.U.G. astfel:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiuri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata eventual de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare vor avea maxim 2.50 metri fara de cea terenului amenajat.



Art.15. *INDICI PRIVIND OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI P.O.T.*

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = 55%.

Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata desfasurata existenta la cea cea a noii constructii.

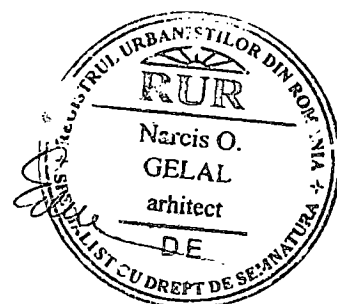
Art.16. *INDICI PRIVIND OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.*

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 2,0

Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata desfasurata existenta la cea cea a noii constructii.



Intocmit: arh. Narcis Gelal





REGULAMENT DE URBANISM

**AFERENT P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA B.P. HASDEU, STRADA
ION ALEXANDRESCU, STRADA SERBAN VODA , STRADA STEFANITA VODA**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de fata este aferent P.U.Z. pentru zona delimitata de strada B.P. Hasdeu, strada Ion Alexandrescu, strada Serban Voda , strada Stefanita Voda.

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea si/sau modernizarea constructiilor existente;

- echiparea infrastructurii completa a terenului
- amplasarea spatiilor pentru parcare.

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor legale si regulamentului aferent P.U.Z..

In cazul in care terenurile se vor dezmembra si parcelele obtinute nu vor avea acces direct din circulatiile publice, se vor intocmi P.U.D. sau P.U.Z., dupa caz.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiilor.

Fiecare obiectiv necesita o tratare atenta privind circulatia, exploatarea si intretinerea.

Dupa finalizarea executarii lucrarilor, amplasamentul ramas neocupat de lucrarile de constructii se va reda peisajului urban in conditii corespunzatoare.

Se vor respecta, de asemenea conditiile puse in avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului.

In cazul descoperirii unor vestigii arheologice se va anunta Directia Judeteană de Cultura si se va institui, zona de protectie corespunzatoare.

Organizarea de santier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafetele de teren proprietate privata se vor amenaja spatii verzi. Vor fi copertate si refacute, astfel incat sa nu existe spatii afectate, altele decat cele prevazute in proiect. Pentru organizarea de santier se va obtine autorizatie de construire, conform legii.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, executia si exploatarea obiectivelor se vor respecta distantele de protectie si siguranta stabilite prin normele in vigoare si conditiile tehnice prevazute de furnizorul echipamentelor si materialelor.

In timpul constructiei se va avea in vedere neafectarea vecinatatilor. In cazul in care este necesara folosirea temporara si a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura insorirea cladirilor din zona si din vecinatati, corespunzatoare functiunilor, conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, precum si normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau interventie pe constructie existenta se va intocmi un studiu de insorire adecvat, care sa demonstreze asigurarea insoririi respectivelor constructii si vecinatatilor.

6. *REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII*

Retragerea constructiilor fata de limita proprietatii spre strada va fi de 5,0m. Este permisa o distanta mai mica in cazul alinierii constructiilor la constructiile alaturate existente, in vecinatatea intersectiilor strazii B.P.Hasdeu cu strazile Serban Voda si Stefanita Voda.

Fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, constructiile se vor retrage astfel incat sa nu afecteze insorirea proprie sau a vecinatatilor. In cazul in care constructiile vecine existente sunt amplasate pe limita proprietatii, este permisa alipirea de respectivul calcan sau apropierea la o distanta mai mica a constructiilor propuse, in cazul in care poate afecta negativ structura de rezistenta a acestora.

Fata de terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice cu servituti de trecere constructiile se pot amplasa pe limita proprietatii si vor intoarce spre circulatia respectiva o fatada tratata corespunzator.

Pentru terenul din mijlocul zonei de reglementare si cu marcaj specific pe plansa de reglementari, deoarece se afla la distanta mai mare de circulatiile publice, se va solicita elaborarea de P.U.D. in vederea stabilirii pozitionarii constructiilor pe teren si a acceselor carosabile si pietonale.

7. *REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII*

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituti de trecere.

Toate parcelele trebuie sa aiba acces auto si pietonal, cu latimea minima de 3,0m pentru autoturisme si 1,0m pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fatada a constructiilor, si pe doua fatade, daca functiunea o cere.

Se va asigura de asemenea latimea si inaltimea de trecere corespunzatoare accesului autovehiculelor de colectare a deseurilor si al ambulantelor.

8. *REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA*

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilitati, atat pentru organizarea de santier, cat si pentru constructii definitive.

Beneficiarul va respecta cerintele prevazute in normele tehnice de racordare la retelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa ingropat si vor fi autorizate conform legii, cu avizul detinatorilor de retele.

Se interzice amplasarea unitatilor de aer conditionat, antenelor TV-satelit si a altor echipamente in locuri vizibile din spatiul public.

Amenajarile exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, in reseaua de canalizare pluviala publica sau la rigolele stradale. Este interzisa evacuarea acestor ape pe suprafetele domeniului public.

Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor si protectia mediului. Platformele de deseuri ale locuintelor colective se vor amplasa la cel putin 10m de locuinte si vor fi imprejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzator, iar pentru locuintele colective va fi cuplata cu dispozitiv de batut covoare.

Pentru suprafata marcata in plansa de reglementari ca fiind zona de protectie sanitara, in latime de 50m, masurata de la imprejmuirea cimitirului, sunt permise numai constructii care sunt bransate la reseaua publica de alimentare cu apa. De asemenea, in spatiile verzi amenajate pe parcelele care intra in aceasta zona nu este permisa cultivarea de plante comestibile sau furajere.

Pe spatiul verde sau alaturat acestora se pot amplasa locuri de joaca pentru copii in cazul locuintelor sau al functiunilor destinate copiilor.

9. *REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII*

Dimensiunile si forma terenurilor pe care se vor obiectivele vor urmari necesitatile functiunilor respective, cu mentiunea ca, in cazul dezmembrarii, indicatorii urbanistici raportati la parcela initiala sa se mentina.

Se considera construibile terenurile cu suprafata de minimum 150mp si 6m deschidere la circulatia publica. Pe terenurile neconstruibile pe care indicatorii urbanistici

specificati sunt depasiti, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

Constructiile individuale cuplate si izolate, precum si cele cu locuinte colective se vor amplasa pe terenuri cu suprafete de minimum 200mp si 10m deschidere la strada;

Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale R.L.U.M.C.: se va urmari ca in cazul in care prin expropriere, o parcela devine neconstruibila din cauza dimensiunilor si suprafetei, sa fie expropriata intreaga parcela, iar in cazul in care un proprietar este de acord sa cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre C.T.A.T.U. si aprobate de C.L.M.C..

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente, daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului specificate.

Pe terenurile care au vecinatati construite pe limita laterala a proprietatii se recomanda alipirea la calcanul existent, cu conditia neafectarii structurii de rezistenta a acesteia, indiferent de latimea terenului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

In ceea ce priveste spatiile verzi se mentin reglementarile din P.U.G. aprobat si din H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata terenului;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- pentru locuinte individuale se vor asigura spatii verzi si plantate de minim 5 mp de locuitor, conform H.C.J.C. 152/2013;
- pentru locuinte colective se vor asigura spatii verzi si plantate pe minim 30% din suprafata lotului, conform H.C.J.C. 152/2013;
- pentru functiuni mixte se va respecta H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

In cazul abrogarii sau modificarii H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta conditiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

In lateral si in spatele loturilor se poate planta vegetatie medie si inalta cu atentie la posibilitatea umbririi camerelor de locuit.

In ceea ce priveste imprejmuirile, se mentin reglementarile din P.U.G. astfel:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata eventual de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri;

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone functionale.

- ZR 1 – locuinte si functiuni complementare situat intre strazile B.P.Hasdeu, Serban Voda, Ion Alexandrescu si Stefanita Voda
- circulatia pietonala – trotuarele aferente strazilor
- circulatia carosabila – pe strazile mentionate, care delimiteaza ZR 1.

Zona reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuinte si functiuni complementare – ZR 1, functiunea predominanta in teritoriu.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. si R.L.U. aferent acestuia.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: ZR1

12. UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- locuinte colective mici si medii cu maxim P+3 niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit;
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina, contabilitate, notariat, mediere, consultanta, etc.), servicii (mici

ateliere de croitorie, cizmarie, ceasornicarie, frizerie, curatatorie, cosmetica, farmacie, after school, sali de intretinere sau fitness, etc.) in limita a maxim 25% din aria construita.

13. UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria ultimului nivel;
- se admit unitati de depozitare cu suprafata de maximum 30mp;
- functiunile complementare locuirii sunt admise cu conditia ca acestea sa nu prejudicieze functiunea principala, de locuire.

14. UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- 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, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

15. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

La stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri;
- cladirile se pot dispune pe aliniament in vecinatatea intersectiei strazii B.P.Hasdeu cu strazile Serban Voda si Stefanita Voda;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depelesc 0,90m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 3,0m pe verticala de la cota terenului amenajat; cornisele pot depasi

aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2m. Depasirea aliniamentului prin realizarea de trepte si/sau rampe de acces in cladire sau alte reliefuri pe fatada pana la inaltimea de 3,0m de la cota trotuarului este interzisa.

16. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR; AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Constructiile pe terenuri cu deschiderea la strada de maxim 14,0m se vor amplasa cuplat sau insiruit. Acestea se vor dispune cu calcane avand o adancime de maxim 20.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi sau interspatiu.

Cladirile cuplate se vor alipi la calcan de o limita laterala, iar fata de cealalta se vor retrage cu minimum 2,0m in cazul peretilor fara ferestre la camerele de locuit si minimum 3,0m in cazul peretilor cu ferestre la camerele de locuit.

In cazul unei parcele cu latimea mai mare de 14,0m, care are constructii vecine amplasate la minumum 2,0m fata de limita comuna de proprietate si avand fatade cu ferestre orientate spre respectiva parcela, construirea se va face in regim izolat. Retragerea fata de vecinatile laterale va fi de minimum 2,0m in cazul peretilor fara ferestre la camerele de locuit si minimum 3,0m in cazul peretilor cu ferestre la camerele de locuit.

Fata de limita posterioara, cladirile se pot amplasa pe limita pe o lungime de maximum $\frac{1}{2}$ din latimea terenului, in rest fiind retrasa la minimum 3,0m. Dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

Amplasarea si configurarea cladirilor pe parcela se va face cu asigurarea insoririi corespunzatoare a spatiilor si a vecinatatilor conform legislatiei in vigoare. In acest scop se va intocmi un studiu de insorire corespunzator.

Calcanele ramase vizibile din spatiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, dupa caz, conform legii.

Din punctul de vedere al amplasarii pe teren, constructiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectand conditiile de mai sus, fara acordul prealabil al vecinilor, cu conditia sa nu aduca prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistentei si stabilitatii, securitatii la incendiu, igienei si sigurantei in exploatare.

17. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice. Atat spatiul de parcare/garare, cat si cele de circulatie interioara si manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor in vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura astfel:

- cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit;
- cate un loc de parcare pentru fiecare 35mp de suprafata desfasurata de functiune complementara locuirii propusa, dar nu mai putine decat numarul unitatilor respective. Se excepteaza de la aceasta prevedere unitatile de comert de proximitate, cu suprafata desfasurata mai mica de 35mp.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv in parte.

Sunt exceptate de la obligativitatea asigurarii locurilor de parcare in incinta proprietatii cazurile imobilelor existente pe terenuri cu deschiderea la strada de maximum 9,0m, daca se solicita lucrari de consolidare, extindere sau amenajare ale constructiei existente pentru functiuni de locuire si complementare acesteia in suprafata de maxim 25% din suprafata desfasurata totala.

18. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim – P+3, eventual cu subsol sau demisol si/sau mansardarea in suprafata de maxim 60% din suprafata ultimului nivel. Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii mai jos decat nivelul terenului amenajat cu cel putin jumatate din inaltimea lui.

Inaltimea maxima la cornisa de la cota terenului la accesul pietonal pe teren va fi de 15,0m.

Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului, a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria ultimului nivel. Inaltimea acoperisului tip sarpanta nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0m cu centrul pe linia cornisei, perpendicular pe planul fatadei.

19. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Cladirile noi sau interventiile pe de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se vor folosi structuri definitive de zidarii portante de zidarie sau cadre de beton armat. Acoperirea se face tip terasa sau cu sarpanta cu invelitori din materiale durabile.

Pentru carosabil se vor folosi imbracaminti asfaltice, iar pentru parcare dale inierbate sau imbracaminti asfaltice.

Pentru trotuarele din jurul constructiilor se pot folosi dale de beton sau pavele.

20. INDICI PRIVIND OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului – 55%

Coeficientul maxim de ocupare a terenului – 2,0

Ambii indicatori se vor calcula in conformitate cu specificatiile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Nu se iau in calculul P.O.T. suprafetele subsolurilor si demisolurilor care depasesc conturul parterului si nu depasesc cota de 1,5m fata de cota terenului amenajat, in cazul in care acoperirea lor se va trata ca o curte de incinta (circulatii, gradina, etc.)