



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul situat în str. Interioară nr. 2 format din parcelele identificate cu IE
226722, IE 226721 și IE 222436, inițiator Bălășoiu Cătălin Constantin

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 28.06. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău
înregistrată sub nr. 99845/15.06.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de
organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția
mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură,
referatul Direcției urbanism nr. 99836/15.06.2018, precum și avizul nr.
90454/14.06.2018 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1
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 avizul de oportunitate nr. 100256/16.08.2017 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 teritoriul situat în str.
Interioară nr. 2 format din parcelele identificate cu IE 226722, IE 226721 și IE
222436, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta
hotărâre, cu mențiunea respectării condiției precizată în raportul Comisiei de
specialitate nr. 2: autorizarea imobilelor se va realiza în baza notei de constatare
care să ateste realizarea spațiului verde de protecție format din arbori și arbuști în
zona tampon verde, așa cum este reprezentată în planul reglementări urbanistice.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Interioară nr. 2 lot 6 și lot 8, în
suprafață de 2997 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale),
identificat cu nr. cadastral 226722, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este
proprietate Bălășoiu Cătălin Constantin căsătorit cu Bălășoiu Florentina conform
contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2649/05.08.2014 la Biroul
notarului public Florin Vișan.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3
ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la
solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Bălăsoiu Cătălin Constantin la domiciliul din [REDACTED], 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, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE PENON

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 250 / 28.06. 2018



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

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66489561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX +40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSCHI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL

"PUZ – TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE
IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,

conform AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 100256/16.08.2017"



MAI 2018

PUZ – TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 9249/14.06.18

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONSTRUCȚIA CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei

SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale



PUZ - TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



SECTIUNEA 3:

ARTICOLUL 27
ARTICOLUL 28
ARTICOLUL 29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
Realizarea de retele edilitare
Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

ARTICOLUL 30
ARTICOLUL 31
ARTICOLUL 32

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea
Inaltimea constructiilor
Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

ARTICOLUL 33
ARTICOLUL 34
ARTICOLUL 35

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

Parcaje
Spatii verzi
Imprejuriri

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36
ARTICOLUL 37

Autorizarea directa
Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

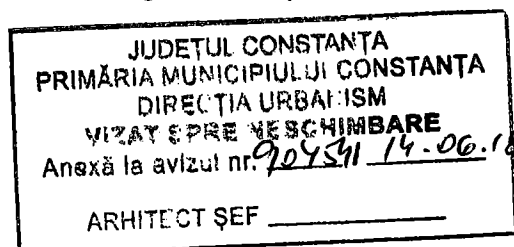
Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELORE FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru subzona functionala ZRA3





PARTEA I
DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru amplasamentele care au generat PUZ, proprietate privata a initiatorului, situate in limita zonei studiate, pe strada Interioara nr.2, lot (6 si 8)/2/2/2-IE 226722 si lot 5/2-IE 222436. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

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

(3) Conform PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012, zona propusa pentru studiu face parte din zona de reglementare **ZRA 3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE-** unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comuna, care necesita suprafete mari de teren.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – “P.U.Z. – TERITORIUL FORMAT IN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436” se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

- La nord: IE:223241, IE:226721, S.C. ROROMBIG S.R.L.
- La sud: S.C. OVIDIUS S.A. si IE:211219
- La est: IE:240550
- La vest: IE:222849, IE:211217 si IE:211219

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

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

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

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

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

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

PUZ – TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



- (8) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (9) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

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

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole. Conform documentatiilor cadastrale si extraselor de carte funciara, parcelele IE 2226722, IE 226721 si ~~IE 222436, au categoria de folosinta „curti-constructii”.~~

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

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

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

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

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

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

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
9045/19.06.18
ARHITECT ȘEF _____



PUZ – TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

- (1) Conform Certificatului de urbanism nr. 3343/31.10.2016, zona studiata este zona protejata conform LMI, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.15.
- (2) Conform avizului Directiei Judetene pentru Cultura Constanta nr. 458/14.03.2018, intrucat amplasamentul se afla in zona de interes arheologic, este necesara revenirea la avizare pentru fazele ulterioare de proiectare.

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

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

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

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

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.
- (2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Conform aviz E DISTRIBUTIE DOBROGEA nr. 198364115/26.10.2017, in zona exista retea electrica de distributie si noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta. Se va reveni la faza D.T.A.C. pentru obtinerea Avizului de amplasament.
- (4) Conform aviz S.C.RAJA S.A. nr.759/138/06.10.2017, pe parcela IE 226722 exista bransamente de apa si racorduri de canalizare aferente constructiilor existente.
- a) Pe strada Interioara 2 exista conductele de distributie apa On 250 mm AZB, Dn.150mm AZB redusa la On 100 mm AZB si colectorul menajer Dn.300mm B (H=1+1,6 m) cu caminele de vizitare aferente, conform planului anexa la aviz.
- b) Pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiata, in fazele de proiectare urmatoarele PUZ-ului, respectiv obtinerea autorizatiei de construire, este necesara executarea de sonde in prezenta reprezentantilor SC RAJA SA.
- (5) Conform aviz ENGIE nr. 311.909.727/19.09.2017, pe planul de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societatii. Traseul exact al conductelor si bransamentelor, va fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (In cazul conductelor de otel), sau dupa marcasele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena).
- a) Zonele de protectie si siguranta vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
- b) In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de Distributie.

PUZ - TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.
- (3) Conform G.M -007 -2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.
- (4) Conform OMS nr. 119/2014, art.5 (1): *unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie, etc care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, nmirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 metri de ferestrele locuintelor.*
 - a) In vederea respectarii normelor mai sus mentionate, prin prezentul PUZ, este stabilita **distanta minima intre fatada vest a blocului de locuinte existent pe parcela IE 226722 si zona edificabila pentru constructii cu functiuni de productie/depozitare/prestari servicii de 15 metri.**
- (5) Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii) sau alte nocivitati din aer, apa, sol nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.
- (6) Pentru realizarea izolarii fonice, vizuale si olfactive a activitatilor de productie fata de blocul de locuinte existent: la limita dintre zona verde propusa in jurul imobilului de locuit si zona destinata activitatilor de productie se va planta gard viu din arbusti, de preferat cu crestere rapida, specii nepretentioase care se pot aranja in aproape orice forma si sunt vesnic verzi (exemple posibile: *Thuja Occidentalis, Berberis rosu, Buxus, Carpenul (carpen betulus), Lemnul chinez (ligustrum vulgare), Ienuparul (juniperus stricta), iar pentru gardul viu cu flori sunt Gutuiul japonez (chaenomeles japonica), Hibiscusul (Hybiscus Siriacus) si Spirea.*

JUDETUL
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 9.0454114.06.18

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- (1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul Regulament - Sectiunea I Utilizarea functionala.
- (2) Conform PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012, zona studiata face parte din zona de reglementare **ZRA 3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.**
- (3) Conform prezentul Regulament, in zona studiata se mentin functiunile aprobate si se completeaza cu functiuni compatibile, conform Sectiunea I Utilizarea functionala.
- (4) In zona studiata, conform documentatiei cadastrale, pe parcela IE 226722, aflata in proprietatea privata a initiatorului, se afla un corp de cladire C2 - Bloc de locuinte, care nu se afla in proprietatea initiatorului.
- (5) Avand in vedere necesitatea protejarii functiunii de locuire existenta pe parcela IE 226722, prin prezentul Regulament se instituie urmatoarele reglementari, conform OMS nr.119/2014:

**PUZ - TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN**



- spatiile amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor necesare pe parcela IE 226722 se vor amplasa la distante de minimum **5 metri** de la ferestrele camerelor de locuit ale corpului C2-Bloc de locuinte.
- unitatile de productie, comerciale si de prestari servicii, care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se vor amplasa in cladiri separate, la distanta de minimum **15 metri** de la ferestrele camerelor de locuit ale corpului C2-Bloc de locuinte.
- cladirile cu alte utilizari din lista celor admise la *Sectiunea I-Utilizare Functionala*, cu exceptia utilizarilor enumerate mai sus (pct.b), se vor amplasa la o distanta de minimum **4 metri** fata de calcanul sud al corpului C2-Bloc de locuinte.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

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

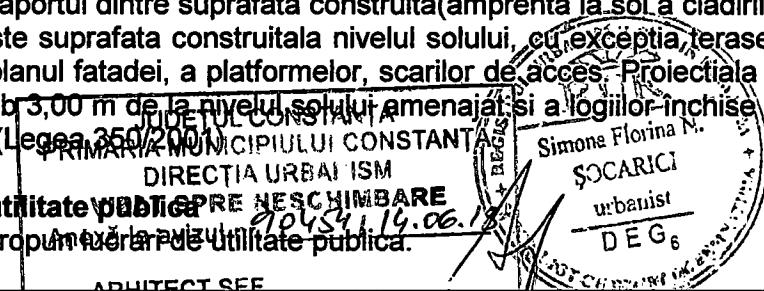
(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

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

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

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

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



CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

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

(2) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (conform OMS 119/2014). Avand in vedere ca pe parcela IE 226722 exista o cladire de locuit - corpul C2, care se mentine, pentru amplasarea noilor obiective se va avea in vedere respectarea prevederilor OMS/2014 pentru cladirea de locuit existenta.

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

PUZ - TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

- (1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: str. Interioara 2.
(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

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

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

- (1) In imediata vecinatate a zonei studiate nu se afla cai ferate.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

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

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

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

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

- (1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*
(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

- (1) Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*
(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, precizate in cadrul prezentului Regulament.
b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
(2) Accesurile carosabile se vor realiza din strazile: strada Interioara nr. 2 si drum acces Lot 7.
(3) Amplasamentele care au generat PUZ, parcelele situate pe strada Interioara nr. 2, lot (6 si 8) / 2/2/2 si lot 5/2, au acces carosabil din strada Interioara nr. 2 si din drumul de acces- Lot 7.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei.
(2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public

PUZ – TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

(4) Accesurile pietonale la parcelele existente in limita PUZ se realizeaza din strazile: Interioara nr. 2 si drum acces - Lot7.

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

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

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

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

ARTICOLUL 30 Parcelarea

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

(2) Prin prezentul Plan urbanistic zonal se mentin caracteristicile parcelarilor existente.

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

ARTICOLUL 31

Inaltimea constructiilor

(1) Regimul de inaltime este precizat in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

(2) In sensul prezentului Regulament, inaltimea maxima admisa la cornisa exprimata in metri si numar de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la cornisa.

(3) Cornisa - Partea superioara, iesita in afara si ornamentata, a zidului unei constructii avand rolul de a sprijini acoperisul si de a impiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (DEX).



ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

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

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

ARTICOLUL 33 Parcaje

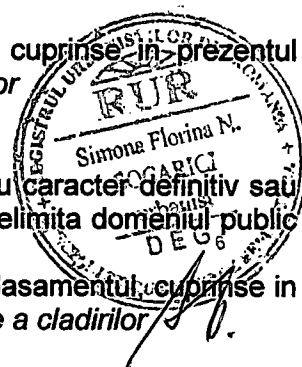
- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite cu respectarea HCL nr. 113/27.04.2017.
- (4) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

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

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.
- (2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*



CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

- (1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal, daca RLU nu prevede altfel.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

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

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor functionale

ZRA3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE SI PRODUCTIE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PENTRU ÎNCHINARE

Anexă la avizul nr. 9049/14.06.18

ARHITECT SEE

PARTEA IV PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru ZRA3 (IE 226722 si IE 222436)

PUZ - TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



ZRA3 ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE SI PRODUCTIE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Parte din zona de reglementare ZRA3 (conform PUG), studiata prin prezentul PUZ, este delimitata de strazile: Industriala nr.2 (EST) si drum acces lot 7 (SUD si VEST).

Zona se caracterizeaza prin functiuni industriale.

Prevederile prezentului Regulament se aplica pentru parcelele IE 226722 – LOT (6 si 8)/2/2/2 si IE 222436 – LOT 5/2.

Pe parcela IE 226722 – LOT (6 si 8)/2/2/2 se afla 2 corpuri de cladire care se mentin, respectiv: corpul C1 – ATELIER+PT si corpul C3 - BLOC LOCUINTE P+2.

MASURI SI RECOMANDARI

Pentru realizarea izolarii fonice, vizuale si olfactive a activitatilor de productie fata de blocul de locuinte existent: la limita dintre zona verde propusa in jurul imobilului de locuit si zona destinata activitatilor de productie se va planta gard viu din arbusti, de preferat cu crestere rapida, specii nepretentioase care se pot aranja in aproape orice forma si sunt vesnic verzi (**exemple posibile: Thuja Occidentalis, Berberis rosu, Buxus, Carpenul (carpen betulus), lemnul cainesc (ligustrum vulgare), Ienuparul (juniperus stricta), iar pentru gardul viu cu flori sunt Gutuiul japonez (chaenomeles japonica), Hibiscusul (Hybiscus Siriacus) si Spirea.**)

- **Buxus** este un arbust ideal pentru tunderi complexe, pentru a ca este foarte des, avand tulpina ramificata si frunze mici, verde inchis. Creste incet si suporta foarte bine tunderea, ceea ce inseamna ca isi pastreaza forma taiata mai mult timp. Suporta bine fumul, poluarea si praful, adica este ideal pentru zonele urbane, dar si pentru zonele rurale in constructie, sau cu drumuri neasfaltate.
- **Carpenul** are tulpina cu cresterea neregulata, stramba si cioturoasa, lastareste puternic si pana la varste tarzii, rezista la geruri dar nu si la seceta. Necesita tundere anuala si lastareste abundent dupa aceea.
- **Lemnul cainesc** are frunze mici, de maxim 5 cm lungime, care persista in timpul iernilor blande. Nu este pretentios, dar nu suporta nici umbra permanenta. Se poate folosi in garduri tunse in forme geometrice, pe margini de trotuare sau pentru dublarea gardurilor din plasa de sarma. Infloreste o singura data pe an, dar florile sale albe, in ciorchini mici, nu au un miros prea placut.
- **Berberisul rosu**, pe langa frunzele mici ovale, prezente tot timpul anului si de un rosu foarte decorativ, mai are si tepi, astfel incat un astfel de gard viu este foarte eficient impotriva animalelor mici.
- **Hibiscusul** – tulpina se ramifica de la baza, formand o tufa stransa, inalta. Nu este pretentios la sol, seceta sau ger, dar prefera zonele insorite. Se poate tunde, sau lasa sa creasca liber, pana la inaltimea maxima de 3 metri.
- **Gutuiul japonez** se poate folosi mai ales in spatii largi, in spatele gardurilor de la strada, fiindca creste in tufe cu tulpini numeroase, divergente si curbate. Are si spini. Rezista la seceta si ger, nu are pretentii la sol, dar ii place lumina.
- **Thuja occidentalis** – poate creste in coloana de pana la 4 metri inaltime, iar ramurile sunt dese si scurte. Se poate folosi atat in gard viu, cat si in grupuri columnare, pe gazon. Se poate tunde in diferite forme, sau se poate lasa ca atare.
- **Spirea vanhouttei** – Creste pana la 2 metri inaltime si este foarte ornamentala prin multitudinea de flori albe, grupate in umbrele, in mai multe. Rezista la seceta si ger, este pretentioasa la sol. Se foloseste ca gard viu sau tufa izolata.

PUZ – TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
ARHITECT STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii) sau alte nocivitati din aer, apa, sol nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

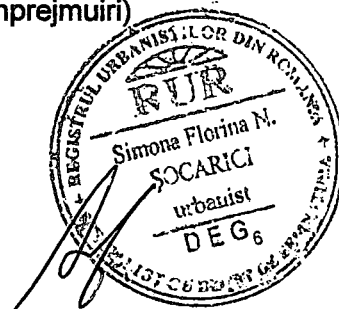
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

IE 226722 – LOT (6 si 8)/2/2/2

- functiuni industriale: productie, prelucrare sau asamblare; vopsitorie; desfacere produse; depozitare produse; showroom prezentare produse; sediu administrativ (birouri), spatii si anexe destinate personalului (inclusiv locuinte de serviciu); constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente functiunii de baza (circulatii carosabile, pietonale, spatii plantate, imprejurii)

IE 222436 – LOT 5/2.

- parcaje la sol
- circulatii pietonale
- spatii plantate
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- cabina paza
- imprejurii



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite extinderea si/sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor din prezentul regulament;
- se admit locuinte de serviciu pentru personal la etajele 1 si 2 ale cladirii noi ce poate fi amplasata in imediata vecinatate a cladirii de locuinte existente, conform specificatiilor de la art.7.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- 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.
- alte utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2

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

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

- se mentin caracteristicile parcelelor existente (suprafatele, formele,

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI OK-UL NEȘCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 90454114-06-18

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

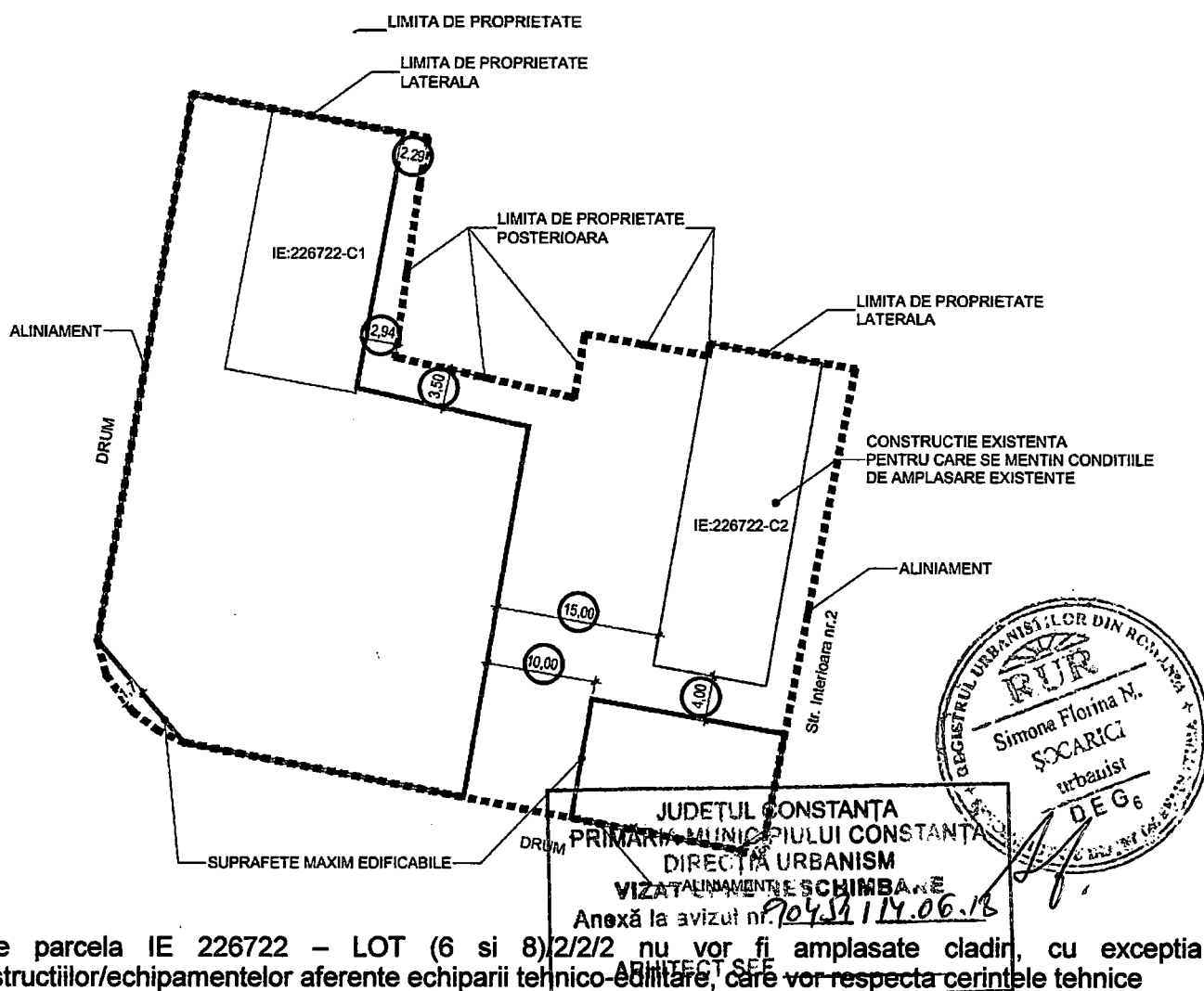
- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public/circulatia publica.
- parcela IE 226722 – LOT (6 si 8)/2/2/2 are trei aliniamente, fata de strada Interioara 2 si fata de drum – lot 7 (la SUD si al VEST)
- cladirile noi se pot dispune pe aliniamentul drum-lot7 si se vor retrage 2,5metri de la aliniamentul strazii Interioara 2
- pe parcela IE 226722 – LOT (6 si 8)/2/2/2 nu vor fi amplasate cladiri, cu exceptia constructiilor/echipamentelor aferente echiparii tehnico-edilitare, care vor respecta cerintele tehnice

PUZ – TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



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

- amplasarea cladirilor pe parcela IE 226722 - LOT (6 si 8)/2/2/2 se poate realiza in regim de construire izolat sau cuplat, in interiorul suprafetei maxim edificabile marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice si conform schemei ilustrative de mai jos, cu respectarea retragerilor marcate pe acestea fata de limitele de proprietate si fata de constructiile existente. Distantele mentionate sunt exprimate in metri.



- pe parcela IE 226722 - LOT (6 si 8)/2/2/2 nu vor fi amplasate cladiri, cu exceptia constructiilor/echipamentelor aferente echiparii tehnico-edilitare, care vor respecta cerintele tehnice

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

- pe parcela IE 226722 - LOT (6 si 8)/2/2/2 se pot construi mai multe corpuri de cladiri daca POT si CUT nu sunt depasiti

- distanta dintre cladirile cu functiuni industriale si cladirea de locuinte colective existenta va fi de minimum 15metri conform OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

- distanta dintre cladirile cu functiuni: sediu administrativ, birouri, showroom, comert (desfacere produse), locuinte de serviciu si calcanul sud al corpului C2-Bloc de locuinte.va fi de minimum 4metri

PUZ - TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



- cladirile noi se pot alipi la calcanul de sud al corpului C1 – Atelier si PT
- pe parcela IE 226722 – LOT (6 si 8)/2/2/2 nu vor fi amplasate cladiri, cu exceptia constructiilor/echipamentelor aferente echiparii tehnico-edilitare, care vor respecta cerintele tehnice

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate, respectiv din strada Interioara 2 si drum – lot 7
- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste accesurile la parcele

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste asigurarea numarului minim de locuri de parcare in functie de destinatia constructiilor

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este de trei niveluri supraterrane, respectiv P+2E
- inaltimea maxima admisa a cladirilor la cornisa este 13metri. Inaltimea maxima se masoara din planul fatadei, pe mijlocul acesteia, de la cota terenului amenajat pana la cornisa.
- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă
- cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii, etc.
- acoperisul cladirilor va fi tip terasa cu materiale durabile, minerale si naturale.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile noi se vor racorda la retelele edilitare publice pe baza avizelor detinatorilor de utilitati
- cladirile existente pe parcela IE 226722 – LOT (6 si 8)/2/2/2 sunt racordate la retelele edilitare existente in zona

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe parcela IE 226722 – LOT (6 si 8)/2/2/2 este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie, care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, respectiv 50% din suprafata parcelei
- minimum 15% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatii plantate cu rol decorativ si de protectie amenajate la sol,

PUZ – TERITORIUL FORMAT DIN PARCELELE IE 226722, IE 226721 SI IE 222436,
STRADA INTERIOARA NR.2, MUN. CONSTANTA,
INITIATOR BALASOIU CATALIN



- diferenta de suprafata necesara pentru spatii plantate dintre suprafata minima necesara pe parcela si suprafata minima care trebuie asigurata la sol pe parcela, poate fi asigurata, in functie de solutia tehnica finala, fie la sol, fie pe fatadele sau terasele cladirilor
- pentru realizarea izolarii fonice, vizuale si olfactive a activitatilor de productie fata de blocul de locuinte existent: la limita dintre zona verde propusa in jurul imobilului de locuit si zona destinata activitatilor de productie se va planta gard viu din arbusiti, de preferat cu crestere rapida, specii nepretentioase care se pot aranja in aproape orice forma si sunt vesnic verzi (exemple posibile: *Thuja Occidentalis*, *Berberis rosu*, *Buxus*, *Carpenul (carpen betulus)*, *lemnul cainesc (ligustrum vulgare)*, *Iemuparul (juniperus stricta)*, iar pentru gardul viu cu flori sunt *Gutuul japonez (chaenomeles japonica)*, *Hibiscusul (Hybiscus Siriacus)* si *Spirea*.)

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri

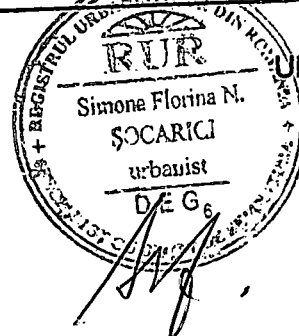
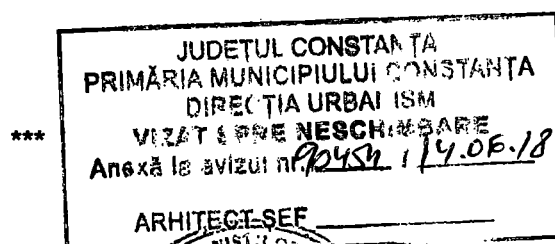
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 1,8 (mp AC/mp teren)
- CUT volumetric maxim = 10 (mc /mp teren)



S.C.USONIA S.R.L