



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Vasile Pârvan, str. Eroilor, str. Mihai Eminescu,
inițiator Done Anica

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31/10. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 168444/05.10.2018, 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. 168436/05.10.2018, precum și avizul nr. 152254/05.10.2018 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. 65927/08.06.2017 al Direcției urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Vasile Pârvan, str. Eroilor, str. Mihai Eminescu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Eroilor nr. 9, în suprafață de 680 mp (potrivit actelor de proprietate) și 676 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 2708, înscris în cartea funciară a UAT Constanța sub nr. 218564, este proprietate Done Anica conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 281/17.08.2010 la Biroul notarului public Macovei Adelina Cătălina.

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, doamnei Done Anica 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, 2 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHI TEODOR

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 433 / 31.10. 2018

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA
PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B**

REGULAMENT PLAN URBANISTIC ZONAL

**PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE
PE STRADA EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B**

Initiator: DONE ANICA

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE Neschimbare

Anexă la avizul nr. 16842/05.10.2018

ARHITECT SEF

Proiectant general: URBAN GRID-urb. Andrei Pascu



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA
PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B**

Data: 05.2017

CUPRINS :

1.DISPOZITII GENERALE

1.1. Aria de aplicare a regulamentului

1.2. Alte prescriptii complementare care pot actiona simultan cu regulamentul

1.3. Divizarea in unitati teritoriale de referinta (UTR) si alte subunitati (dupa caz)

1.4. Alte conditionari (avize suplimentare)

1.5. Definire POT si CUT

2. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA

2.1 Unitatea de referinta si caracterul acesteia

2.2 Natura ocuparii si utilizarii terenului

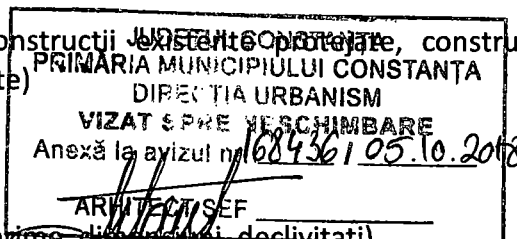
- Ocuparea si utilizarea terenului (constructii existente protejate, constructii existente neprotejate, spatii neconstruite protejate)
- Tipuri admise de ocupare si utilizare
- Tipuri interzise de ocupare si utilizare

2.3. Conditii de ocupare a terenului

- Caracteristici ale parcelelor (forma, marime, diformitati, declivitati)
- Implantarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelelor
- Implantarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela
- POT
- Inaltimea constructiilor
- Aspectul exterior al cladirilor
- Accese si circulatii
- Stationari si parcaje
- Echipare tehnico-edilitara
- Spatii libere si spatii plantate
- Spatii amenajate cu rolul de a proteja a securiza, a izola sau racorda zona sau subzona PUZ-ului fata de vecinatati agresive

2.4 Posibilitati maxime de utilizare a terenului

- CUT admis



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Aria de aplicare a regulamentului

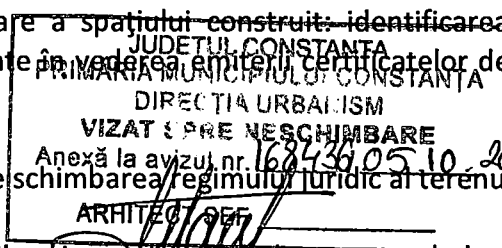
Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE PE STRADA EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B », avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

Prezenta documentație de urbanism nu își propune schimbarea regimului juridic al terenurilor.

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare și norme de aplicare cf. Ord. MDRaP 233/ 2016;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- OUG nr. 195/2005, actualizată, privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane; ORDIN MTCT 562/ 2003 – Reglementare tehnică “Metodologie de elaborare și conținut cadru al documentațiilor de urbanism în zone protejate”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 327/ 18.12.2015;



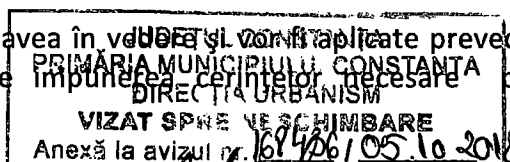
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B

- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- HCJ 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al județului Constanta.

1.2 Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se împlinirea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.



Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri, împreună cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură pentru toate investițiile de tip PUD, DTAC, DTAD.

În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B

1.3 Divizarea in unitati teritoriale de referinta (UTR) si alte subunitati (dupa caz)

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și architectural-urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de zonă protejată - definită conform legii sau studiilor de specialitate.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NEȘI SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 60/36/05.10.2018

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism în suprafață de 7549 mp, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

SUBZONA ZRI - SUBZONA MIXTA INVATAMANT SI LOCUIRE AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2

- institutii de invatamant (scoli, gradinite, crese) si functiuni conexe acestora
- dotari la nivel de Cartier
- cabinet medicale, farmaci
- sedii de birouri, spatii comerciale, alimentatie publica
- locuinte individuale
- locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente/nivel

SUBZONA ZRL2a - SUBZONA LOCUINTELOR AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E

- locuinte individuale
- locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente/nivel
- sedii de birouri, comert, servicii

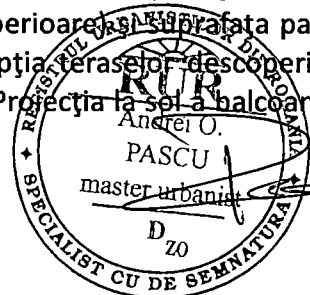
1.4 Alte conditionari (avize suplimentare)

Documentatiile de autorizare se vor realiza in baza prezentului regulament de urbanism, cu conditioanarea ca pentru fiecare autorizatie se va cere avizul directei judetene de cultura.

1.5 Definire POT si CUT

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA
PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B**

căror cotă de nivel este sub 3,50 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

În cazul în care pe o parcelă POT-ul existent depășește POT-ul maxim propus, se permit documentații de autorizare pentru supraetajare, mansardare, reparații generale, recompartimentări interioare, cu condiția respectării CUT-ului maxim propus de 1,62.

SUBZONA ZRI - SUBZONA MIXTA ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI LOCUIRE AVÂND REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2:

- POT MAX: 45%
- POT MAX: 54% pentru parcelele ce au suprafața minimă de 1000 mp

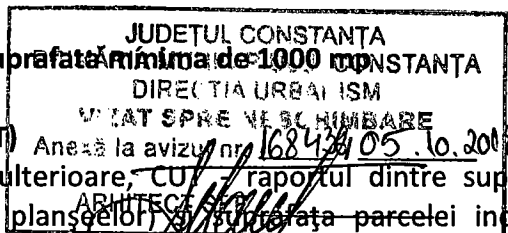
SUBZONA ZRL2a - SUBZONA LOCUINTELOR AVÂND REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E

- POT MAX: 45%

- POT MAX: 54% pentru parcelele ce au suprafața minimă de 1000 mp

Coeficient maxim de utilizarea a terenului (CUT)

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.



SUBZONA ZRI - SUBZONA MIXTA ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI LOCUIRE AVÂND REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2:

- CUT MAX: 1.35
- CUT MAX: 1,62 pentru parcelele ce au suprafața minimă de 1000 mp

SUBZONA ZRL2a - SUBZONA LOCUINTELOR AVÂND REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E

- CUT MAX: 1.35

- CUT MAX: 1,62 pentru parcelele ce au suprafața minimă de 1000 mp



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B

2. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA

2.1 Unitatea de referinta si caracterul acesteia

SUBZONA ZRI - SUBZONA MIXTA INVATAMANT SI LOCUIRE AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2

- institutii de invatamant (scoli, gradinite, crese) si functiuni conexe acestora
- dotari la nivel de Cartier
- cabinet medicale, farmacii
- sedii de birouri, spatii comerciale, alimentatie publica
- locuinte individuale
- locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente/nivel

Unitate teritoriala de referinta delimitata fizic de limite de proprietate cu caracter de zona mixta, invatamant cu functiuni complementare si locuinte individuale si locuinte colective cu maxim 2 apartamente pe nivel.

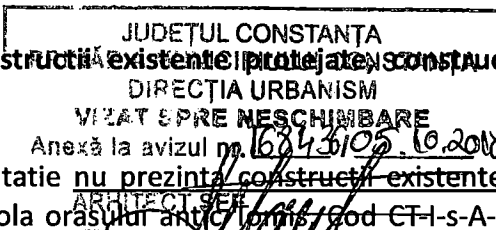
SUBZONA ZRL2a - SUBZONA LOCUINTELOR AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E

- locuinte individuale
- locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente/nivel
- sedii de birouri, comert, servicii

Unitate teritoriala de referinta delimitata fizic de limite de proprietate cu caracter omogen avand functiune de locuire, locuinte individuale si locuinte colective cu maxim 2 apartamente pe nivel.

2.2 Natura ocuparii si utilizarii terenului

Ocuparea si utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)



Zona de studiu din prezenta documentatie nu prezinta constructii existente protejate sau spatii verzi protejate desi face parte din « Necropola orasului antic Tomis cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.13 » conform Listei monumentelor istorice 2010 anexa la Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr.2.361/12.07.2010 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice si actualizata a Listei monumentelor istorice disparute.

Zona studiata NU prezinta interdictii temporare/ definitive de construire.

In zona studiata nu existe cladiri de patrimoniu sau cladiri ce pot fi incadrate ca claidir de patrimoniu. Pe toate parcelele existente se pot face interventii in limita reglementarilor propuse in prezentul regulament cu respectarea POT, CUT, RH si functiuni admise.

In zona studiata nu exista spatii construite sau neconstruite protejate.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B

Zona studiata face parte dintr-o zona cu parcelar avand destinatia de locuinte individuale ce a fost destructurat in decursul timpului prin dezmembrari si alipiri.

Tipuri admise de ocupare si utilizare

UTILIZARI ADMISE

SUBZONA ZRI - SUBZONA MIXTA INVATAMANT SI LOCUIRE AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2

- institutii de invatamant (scoli, gradinite, crese)
- dotari la nivel de cartier
- abinet medicale, farmacii
- sedii de birouri, spatii comerciale, alimentatie publica
- locuinte individuale
- locuinte collective mici cu maxim 2 apartamente/nivel

SUBZONA ZRL2a - SUBZONA LOCUINTELOR AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E

- locuinte individuale
- locuinte collective mici cu maxim 2 apartamente/nivel
- sedii de birouri, comert, servicii

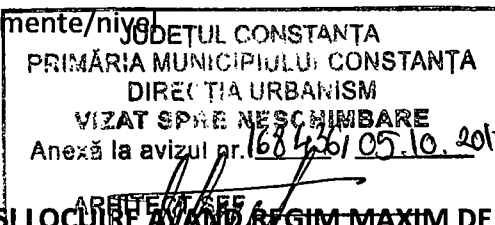
UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

SUBZONA ZRI - SUBZONA MIXTA INVATAMANT SI LOCUIRE AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2
SUBZONA ZRL2a - SUBZONA LOCUINTELOR AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata construita desfasurata.

Tipuri interzise de ocupare si utilizare – UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati
- activitati productive;
- depozitare si comert de en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii;
- orice functiune care nu este prevazuta in articolul utilizari admise



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA
PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B**

2.3 Conditii de ocupare a terenului

Caracteristici ale parcelelor (forma, marime, dimensiuni, declivitati)

Forma parcelelor:

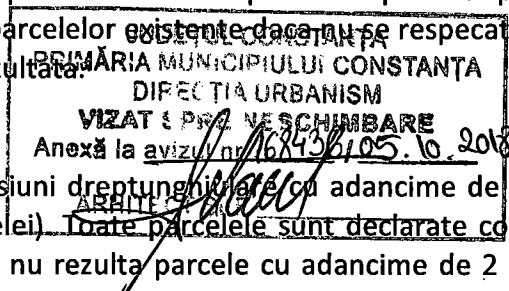
- Toate parcelele din zona studiata au forme regulate, majoritatea parcelelor fiind dreptunghiulare cu latura cea mai mica pe aliniament. Toate parcele din zona studiata sunt declarate construibile. Se interzice divizarea parcelor existente daca nu se respecta cel putin o deschidere de 6 metri liniari la aliniament.

Marimea parcelelor:

- Marimea parcelelor din zona studiata este cuprinsa intre 120 mp si 650 mp. Toate parcelele sunt declarate contruibile. Se interzice divizarea parcelelor existente daca nu se respecta o suprafata minima de 150 mp pentru fiecare parcela rezultata.

Dimensiunile parcelelor:

- Toate parcelele din zona studiata au dimensiuni dreptunghiulare cu adancime de doua ori mai mare decat deschiderea (aliniamentul parcelei). Toate parcelele sunt declarate construibile. Se interzice divizarea parcelelor existente daca nu rezulta parcele cu adancime de 2 ori mai mare decat deschiderea.



Modalitati de amplasarea a constructiilor pe parcela:

- Insiruit: pentru parcele cu deschidere mai mica de 7,00metri
- Cuplat: pentru parcele cu deschidere cuprinsa intre 7,00metri si 12,00 metri
- Izolat: pentru parcelele cu deschidere mai mare de 12,00 metri. In cazul in care pe o latura a parcelei invecinate exista o cladire amplasata pe limita lateral de proprietate, noua constructie propusa se va cupla la aceasta.

Implantarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Cladirile se vor amplasa conform specificatiilor din planul de reglementari (U03-REGLEMENTARI PROPUSE).
- Amplasare pe aliniament:
 - o Str. Vasile Parvan : amplasare pe aliniament
 - o Str. Eroilor : amplasare pe aliniament cu exceptia parcelor situate pe Str. Eroilor la numerele 5,7,9
 - o Str. Mihai Eminescu : amplasare pe aliniament.

Se pot face exceptii de la aceasta regula in cazul in care se doresc realizarea de locuri de parcare exterioare pe parcela, cu conditia ca retragerea fata de aliniament sa fie de maxim 6 metri.

Pentru interventii de supraetajare, consolidare, reparatii generale, recompartimentare constructiile existente, se mentin retragerile existente.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA
PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B**

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirile se pot retrage cu o distanta minima de 2metri fata limitele laterale de proprietate pentru cladirile amplasate izolat sau cuplat cu conditia respectarii studiului de insorire.
- Pentru interventii de supraetajare, consolidare, reparatii generale, recompartimentari la constructiile existente, se mentin retragerile existente.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

- Cladirile se vor amplasa la o distanta de minim 3metri fata de limita posterioara a parcelei. In cazul in care pe suprafata parcelei exista o cladire amplasata pe limita posterioara a parcelei, aceasta se poate mentine. Pentru interventii de supraetajare, consolidare, reparatii generale, recompartimentari la constructiile existente, se mentin retragerile existente.

Implantarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela

- Distanța minimă între construcțiile de aceeași valoare de înălțime va fi de minim 5m din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 5 metri. În cazul în care se pe aceeași parcele se dorește construirea unui alt corp de clădire (anexa, garaj, depozitare, foisor, terasă acoperită acesta se poate alina de construcția existentă.
- Pentru intervenții de supraetajare, consolidare, reparatii generale, recompartimentari la constructiile existente, aceasta prevedere nu se aplica.

Procentul de ocupare al terenului:

- **SUBZONA ZRI - SUBZONA MIXTA INVATAMANT SI LOCUIRE AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2:**
 - **POT MAX: 45%**
 - **POT MAX: 54% pentru parcelele ce au suprafata minima de 1000 mp**
 - **Pentru constructii de invatamant propuse in cladiri noi construite:**
 - **POTmaxim = 25% pentru constructii**
 - **POTmaxim = 75% pentru amenajari exterioare (zone de joaca, terenuri de sport, alei carosabile si pietonale)**
- **SUBZONA ZRL2a - SUBZONA LOCUINTELOR AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E**
 - **POT MAX: 45%**
 - **POT MAX: 54% pentru parcelele ce au suprafata minima de 1000 mp**

Pentru interventii de supraetajare, consolidare, reparatii generale, recompartimentari la constructiile existente, se mentine POT-ul existent.

Inaltimea constructiilor

SUBZONA ZRI, SUBZONA ZRL2a

Hmaxim admisibil este S/D+P+2E (12metri fata de CTA) masurata de la cota terenului amenajat pana la



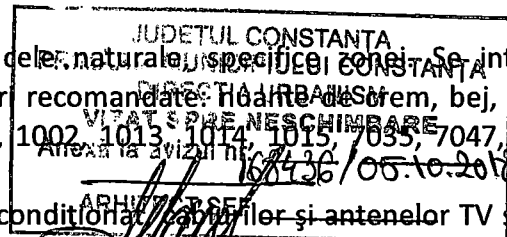
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B

atic sau cornisa. În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Aspectul exterior al clădirilor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor urbanistice admise prin prezentul regulament local de urbanism, limbajul arhitectural fiind unul minimalist
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise. Culorile recomandate: Fațade: crem, bej, alb cu accente de culoare gri (ex culori RAL: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7035, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018)
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, a cabloilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanalele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCLM nr. 260/11.11.2010.



Accese si circulatii

- Circulatia publica se realizeaza pe strazile existente.
- Prezenta documentatie de urbanism nu prevede modificari asupra tramei stradale existente.
- Accesele carosabile si pietonale se realizeaza din circulatii publice. In cazul in care o parcela nu are acces direct la o circulatie publica, accesul se va realize printr-o servitute de trecere.
- Accesul carosabil pe parcela va fi conform HCL 113/2017 si modificarile ulterioare.

Stationari si parcaje

- Numarul minim al locurilor de parcare in incinta(pe parcela) care trebuie asigurate CONFORM HCL 113/2017, modificat HCL 28/2018.

Echipare tehnico-edilitara

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente conform cu HG 525/1996 art. 18 RLU
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.
- Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B

drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- Realizarea de rețele edilitare conform HG 525/1996 art. 18 RLU.
- Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe talpi de iluminat public și de distribuție acurentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare.

Spatii libere si spatii plantate, imprejmuire

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate ce trebuie asigurate la nivelul zonelor de reglementare, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996 și a HCJ nr. 152/2013, cu modificările ulterioare.
- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - o împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - o împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
 - o Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (gărduri prefabricate din beton).



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBILE SITUATE PE STR. EROILOR, NR. 9, 11, 11A, STR. VASILE PARVAN NR. 24B

JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

DIRECTIA URBANISM

VIZAT SPNE NESC HIMBARE

Anexă la avizul nr. 168536/05.10.2018

ARHITECT SEF

Spatii amenajate cu rolul de a proteja a securiza, a izola sau racorda zona sau subzona PUZ-ului fata de vecinatati agresive

- Zona studiata este alcatuita din parcele proprietate privata si circulatii publice. Zona fiind situata intr-un tesut urban sistematizat, nu are vecinatati agresive.

2.4 Posibilitati maxime de utilizare a terenului

- **SUBZONA ZRI - SUBZONA MIXTA INVATAMANT SI LOCUIRE AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2:**
 - **CUT MAX: 1.35**
 - **CUT MAX: 1,62 pentru parcelele ce au suprafata minima de 1000 mp**
- **SUBZONA ZRL2a - SUBZONA LOCUINTELOR AVAND REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E**
 - **CUT MAX: 1.35**
 - **CUT MAX: 1,62 pentru parcelele ce au suprafata minima de 1000 mp**

ÎNTOCMIT,
VERIFICAT,

URB. ANDREI PASCU

