



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Mamaia, str. Unirii, str. Răchitași și str. Grozești,
inițiator Gore Gheorghe

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12. 2018.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 195147/13.11.2018, 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. 195144/13.11.2018, precum și avizul nr. 195143/13.11.2018 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. 111000/22.09.2017 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 bd. Mamaia, str. Unirii, str. Răchitași și str. Grozești, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu condiția ca drumurile de servitute reprezentate în planul de reglementări să se realizeze pe terenurile situate în zona B și zona C de reglementare.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 238, în suprafață de 348 mp (potrivit actelor de proprietate) și 342 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 204687, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Gore Gheorghe conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 84/17.01.2014 la Biroul individual notarial Ghimpețeanu Alina.

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 - Începând cu data adoptării prezentei își încetează aplicabilitatea documentațiile de urbanism aprobate prin: HCL nr. 440/2002, HCL nr. 59/2003, HCL nr. 678/2005, HCL nr. 354/2006, HCL nr. 77/2009 și HCL nr. 164/2009.

Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Gore Gheorghe, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

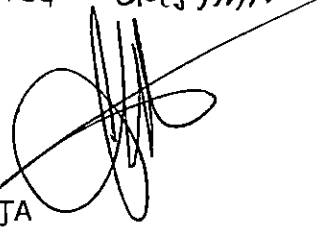
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

15 pentru, 9 împotriva, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

TÎNCU CRISTIAN



CONSTANȚA

NR. 529 / 19.12 . 2018

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Enache Marcela
ENACHE MARCELA.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUZ

Capitolul I DISPOZITII GENERALE

I.01. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata.

Aceasta este delimitata fizic de urmatoarele vecinatati:

- VEST - B-dul Mamaia
- NORD - Str. Rachitasi
- EST - Str. Unirii
- SUD - Str. Grozesti

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii viitoarelor constructii pe terenurile din zona mentionata.

Terenul ce se intentioneaza a fi reglementat face parte din intravilanul orasului Constanta, conform PUG Constanta. Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificat de Urbanism cu nr 2432 din 07.08.2017 (impreuna cu Avizul de Oportunitate nr 111000 din 22.09.2017), eliberat de Primaria Municipiului Constanta.

I.02. Baza Legală a Elaborării

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile din PUG Constanta, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aferent PUG, Legii 350/2001, cu completarile si adaugirile ulterioare.

I.03. Domeniul de Aplicare

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a zonei mai sus mentionate.

Prezentul PUZ, precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus, imediat dupa aprobarea acestora de catre autoritatile cu competenta legala in acest sens.

Capitolul II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

II.01. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit

• autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

• activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

• se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situatiile exceptionale se accepta solutii de gestiune locala, cu respectarea normelor de protectie sanitara, a mediului si a cetatilor actuale si viitoare.

• autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural-conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.

II.02. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public

• autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale- alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile etc.- este interzisa, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora; se accepta derogari, daca interventiile propuse contin si masuri compensatorii pentru limitarea sau anulara disfunctionalitatilor mai sus mentionate.

• autorizarea executarii lucrarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie etc. este interzisa fara avizul expres al autoritatii decizionale in cauza (in conditiile stabilite de cadrul legislativ si normat in vigoare).

• autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

• autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca indicatorii urbanistici sa nu depaseasca limita stabilita prin prezentul regulament.

• autorizarea executarii lucrarilor 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 bugetul de stat este interzisa (daca nu se gasesc surse alternative de finantare, conform legislatiei in vigoare).

II.03. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii

• amplasarea fata de caile de acces - constructiile vor fi amplasate obligatoriu aliniate dupa cum urmeaza:
- la aliniamentul spre strada al parcelor, sau retrase de la acesta, de la caz la caz in functie de specificul zonei si de configuratia investitiei in cauza

• amplasarea fata de limitele laterale ale parcelelor acces - constructiile vor fi amplasate obligatoriu aliniate dupa cum urmeaza:

- la distanta minima stabilita de Codul Civil in vigoare fata de limitele laterale ale parcelei sau la distantele stabilite



prin prezentul regulament

- este permisa construire in regim izolat, insiruit sau cuplat, cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil, sau cu acordul notarial al vecinului pe limita caruia se realizeaza calcanul (pentru zonele prevazute in planşa de reglementari a prezentului PUZ ca posibile de edificat pe limita de proprietate, nu este necesar acordul notarial al vecinului de pe limita comuna pentru autorizarea lucrarilor, daca prevederile legale la data respectiva nu vor prevedea in mod expres acest lucru); se vor respecta de asemenea prevederile legale si normativele in vigoare in ceea ce priveste securitatea la incendiu si iluminarea / insorirea spatiilor interioare.

• amplasarea fata de limita posterioara a parcelelor acces - constructiile vor fi amplasate obligatoriu aliniate dupa cum urmeaza:

- la distanta minima stabilita de Codul Civil in vigoare fata de limitele laterale ale parcelei sau la distantele stabilite prin prezentul regulament

In cazuri absolut speciale, judecate astfel de catre Primaria Municipiului Constanta, se pot reduce aceste retrageri in baza unei noi documentatii urbanistice elaborate la momentul respectiv in acest sens.

• sunt permise iesiri in consola in afara conturului zonei edificabile a parcelei (inclusiv peste domeniul public, in acesta caz respectandu-se distanta pe verticala de minim reglementata sub consola, masurati de la limita finita inferioara a acestia, pana la terenul amenajat), cu conditia respectarii distantelor de vizibilitate din Codul Civil, a prevederilor legate de siguranta la incendiu si a respectarii normelor de insorire / iluminare in vigoare; deasemenea se vor respecta valorile CUT reglementate.

Pentru reprezentare grafica, se va consulta planşa de reglementari urbanistice.

• cladirile existente sunt considerate ca atare in prezentul studiu; reglementarile urbanistice propuse vor tine cont de amplasarea acestora si le vor include in zonele posibil edificabile propuse pentru parcelele aferente. Totusi nu se poate face intrarea acestora in legalitate prin prezentul plan urbanistic sau prin altele asemenea; intrarea acestora in legalitate (daca este cazul) se va face prin documentatii separate in conditiile stipulate de cadrul legal in vigoare.

• amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcele diferite:

- distantele intre constructii va fi prevazuta astfel incat sa respecte cadrul legal care vizeaza siguranta la incendiu si vizibilitatea / iluminarea spatiilor (distanţa recomandata între clădiri: minim jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele); se accepta derogari fata de prezenta prevedere cu avizul expres al autoritatilor competente in domeniul sigurantei la incendiu, urbanismului, etc, in conditiile cadrului legal in vigoare

- in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje, masurata la aliniament, nu va depasi 30m; se accepta derogari de la prezenta reglementare (daca sunt prevazute masuri compensatorii, sau daca imobilul beneficiaza de acces auto al vehiculelor de stingere a incendiilor pe cel putin doua laturi) si cu avizul expres al autoritatilor competente in domeniul sigurantei la incendiu, in conditiile cadrului legal in vigoare.

• amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeaşi parcela:

- se vor autoriza constructii doar daca acestea se inscriu in edificabilul parcelei; se vor respecta conditiile de cadrul legal in vigoare referitor la siguranta la incendiu.

II.04. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

• accese carosabile – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

– accesele auto pe loturi se prevad a avea gabarite minime estimate astfel incat sa permita interventia corespunzatoare in caz de incendiu

• accese pietonale – autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.

• pentru loturile fara iesire directa la drumurile publice, accesul (auto, pietonal) va fi asigurat in virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat in considerare in trasarea accesului (alegerea terenului asupra caruia se exercita servitutea de trecere) vor fi:

1. distanta cea mai scurta;
2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potentialul cel mai mic de dezvoltare.
3. interventiile necesare asupra cailor de acces existente sa aiba o pondere optima (raportata la importanta obiectivelor implicate)

(prevederile prezentului articol nu se aplica parcelelor rezultate din dezmembrari ale parcelelor existente la data elaborarii prezentului regulament si care nu au prevazut dreptul de trecere in actele aferente operatiunilor dezmembrare / vanzare)

II.05. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara

• este obligatorie racordarea constructiilor, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la retelele centralizate publice acolo unde acestea exista.

• lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar (in caz ca nu se stabileste altfel de catre autoritatea competenta).

• retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati, retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii aflate in serviciul public sunt proprietate publica, daca legea nu dispune altfel.

• de la prezentul articol se pot face derogari doar in cazuri exceptionale, in conditiile stabilite de cadrul legislativ in vigoare

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
VICE PRIMĂR
VIZAT ȘI PRENEȘCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 195143/13.11.18
ARHITECT ȘEF



II.06. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii

- se vor pastre, in principiu forma si dimensiunile terenurilor si parcelelor existente. Sunt permise operatiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu conditia sine qua non de a nu greva imaginea urbana prin schimbarea ritmului stradal al constructiilor (cladiri sau imprejurimi).
- inaltimea constructiilor – autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei maxime inscrise in plansa de reglementari urbanistice
- aspectul exterior al constructiilor – autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

II.07. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri

- parcaje – autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atat la nivelul terenului, cat si in interiorul constructiilor, in nivelurile inferioare (etaje, mezanin, parter, demisol, subsol)
- locurile de parcare aferente constructiilor propuse, vor fi asigurate si necesarul va fi calculat conform reglementarilor legale in vigoare
- spatii verzi si plantate – autorizarea executarii constructiilor se face numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate in procentaj corespunzator din suprafata parcelei
- imprejurimi – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejurimi: semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor; aspectul imprejurimilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Capitolul III ZONIFICARE FUNCTIONALA

INCADRARE IN SISTEMUL ZONAL AL PUG

Conform PUG Constanta in vigoare si a Regulamentului local de urbanism aferent, zona studiata/reglementata este inclusa in Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) ZRL2a.

Articolul 1. Zonificarea prezenta a portiunii de tesut urban reglementate. Unitati si subunitati functionale
Sunt propuse a se pastra in principiu reglementarile existente in cadrul PUG Constanta si RLU aferent, urmarindu-se doar clarificarea unor aspecte legate de omogenitatea acestora in cadrul zonei.

In cazurile in care prevederile PUG au fost modificate prin alte planuri urbanistice (PUZ sau PUD) ulterioare, se vor pastra reglementarile aprobate in cadrul acestora exclusiv pentru terenurile pe care se aplica acestea daca sunt superioare ca valoare prevederilor prezentului PUZ; in caz contrar se preiau prevederile din prezentul PUZ. (spre exemplu pentru parcela de la B-dul Mamaia 238, se pastreaza coeficientii urbanistici aprobati prin HCL 164/20.02.2009 – POT=94,5%, CUT=7.1; aceeasi regula se aplica si in alte posibile cazuri similare, din care se amintesc: PUZ aprobat prin HCLM 77/25.02.2009, PUD aprobat prin HCL 440/30.09.2002, PUD aprobat prin HCL 678/12.12.2005, PUD aprobat prin HCL 354/17.08.2006, sau altele asemenea)

Prin prezentul PUZ, zona reglementata (parte a Unitatii Teritoriale de Referinta ZRL2a stabilita prin PUG Constanta) este impartita in urmatoarele unitati functionale:

Zona A – compusa din toate parcelele cuprinse in zona reglementata, mai putin cele cu front la B-dul Mamaia si Str. Unirii (zona locuire individuala)

Zona B – compusa din parcelele cu front la B-dul Mamaia (zona mixta)

Zona C – compusa din parcelele cu front la Str. Unirii (zona mixta)

Capitolul IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ (UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE)

SECTIUNEA I. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele functiuni:

- Pentru Zona A – compusa din toate parcelele cuprinse in zona reglementata, mai putin cele cu front la B-dul Mamaia si Str. Unirii:

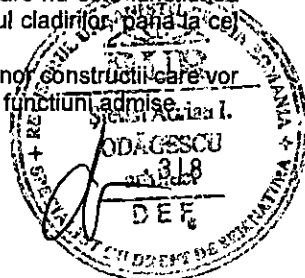
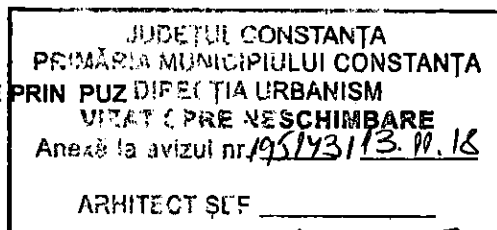
- locuinte individuale, locuinte semicolective sau colective mici daca parcela are suprafata mai mica de 500 mp si locuinte colective daca parcela are suprafata mai mare sau egala cu 500 mp, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, comert de proximitate (in limita a maxim 25% din aria cladirii), servicii (birouri, invatamant, sanatate etc), alimentatie publica, functiuni complementare locuirii (parcare/garare, anexe gospodaresti, etc)

- Pentru Zona B – compusa din parcelele cu front la B-dul Mamaia:

- locuinte colective in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, comert (in cazul in care nu este functiunea principala a cladirii, spatiul destinat acesteia va fi amplasat doar la parterul si/sau demisolul cladirii, pana la cel mult etajul 1), servicii (birouri, invatamant, sanatate etc), alimentatie publica (in cazul in care nu este functiunea principala a cladirii, spatiul destinat acesteia va fi amplasat doar la parterul si/sau demisolul cladirii, pana la cel mult etajul 1), functiuni complementare locuirii (parcare/garare, anexe gospodaresti, etc)

Zona B este zona mixta, pentru care nu este necesar acordul vecinilor pentru autorizarea unor constructii care vor adaposti functiunile admise compatibile intre ele, ori care se invecineaza cu imobile cu alte functiuni admise.

- Pentru Zona C – compusa din parcelele cu front la Str. Unirii:



- locuinte individuale, locuinte semicolective sau colective mici daca parcela are suprafata mai mica de 500 mp si locuinte colective daca parcela are suprafata mai mare sau egala cu 500 mp, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, comert de proximitate (in limita a maxim 25% din aria cladirii), servicii (birouri, invatamant, sanatate etc), alimentatie publica, functiuni complementare locuirii (parcare/garare, anexe gospodaresti, etc)

Zona C este zona mixta, pentru care nu este necesar acordul vecinilor pentru autorizarea unor constructii care vor adaposti functiunile admise compatibile intre ele, ori care se invecineaza cu imobile cu alte functiuni admise.

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

• Pentru Zona A – compusa din toate parcelele cuprinse in zona reglementata, mai putin cele cu front la B-dul Mamaia si Str. Unirii;

- la functiunea comert – conditionare: in limita a maxim 25% din aria construita a cladirii

Pentru intreaga zona reglementata: se admit functiuni de depozitare mic-gros, pensiuni, sport si recreere in spatii deschise si inchise, agrement, cu conditia de a nu crea disfunctionalitati in cadrul zonei si a nu genera trafic intens, poluare, aglomeratie, etc.

• Pentru Zona B – compusa din parcelele cu front la B-dul Mamaia:

- la functiunile comert si servicii – conditionare: in cazul in care nu este functiunea principala a cladirii, spatiul destinat acestora va fi amplasat doar la parterul si/sau demisolul cladirilor, pana la cel mult etajul 1

• Pentru Zona C – compusa din parcelele cu front la Str. Unirii:

- la functiunea comert – conditionare: in cazul in care nu este functiunea principala a cladirii, in limita a maxim 50% din aria construita a cladirii (aferinta POT)

Articolul 3. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari (pentru Zona A, Zona B si Zona C):

- 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;

- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- autobaze, 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

- alte functiuni care nu sunt mentionate la art. 1 si art. 2

Articolul 4. Măsurile Propuse pentru Prevenirea, Reducerea si Compensarea Efectelor Adverse asupra Mediului

Pentru Zona A, Zona B si Zona C:

Măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apă

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse se face prin racordarea la rețelele existente sau, dacă este cazul prin extinderea rețelor de distribuție existente în zona. În punctele de racord la rețeaua existentă se vor realiza cămine.

Alimentarea cu apă a instalațiilor sanitare interioare se va asigura în condiții conforme cu normativele în vigoare.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un cămin de apometre, iar bransamentele de apă la clădirile propuse se vor realiza în canivouri de protecție, pentru a se urmări orice pierdere de apă și pentru a se putea interveni fără distrugerea pavajului.

Evacuarea apelor uzate menajere se face în rețeaua de canalizare orășenească prin racord la colectorul de canalizare existent în zona. La schimbări de direcție și pantă se vor realiza cămine de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuarii apelor uzate în rețeaua de canalizare orășenească.

Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească trebuie să îndeplinească condițiile de calitate conform legislației în vigoare.

Lucrările de alimentare cu apă și cele privind rețeaua de canalizare se vor efectua de firme specializate, în baza unor proiecte aprobate de toate autoritățile competente astfel încât să nu existe posibilitatea ca ape uzate să fie deversate în zone nepermise.

Recomandari:

- contorizarea consumului de apă;

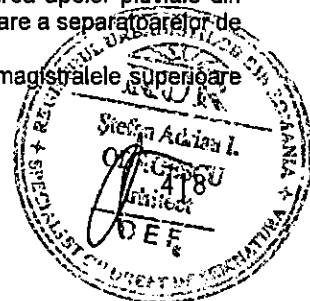
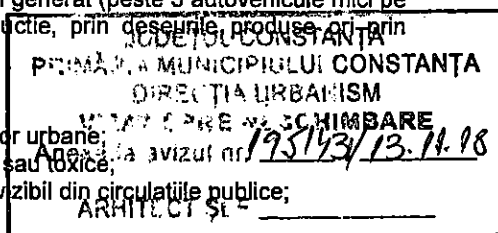
- respectarea distanțelor între conductele de alimentare cu apă și cele de evacuare a apelor uzate, care să asigure protecția sanitară a conductelor de alimentare cu apă;

- realizarea unor stații de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, în rețeaua de canalizare (dacă va fi cazul), în baza unor proiecte de specialitate;

- se va avea în vedere montarea de separatoare de produs petrolier înainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare, în cazul obiectivelor turistice (hoteli, restaurante, pensiuni) și de montare a separatoarelor de grăsimi în cazul unităților de alimentație publică;

- se vor da pante corespunzătoare de scurgere rețelor de utilități din cadrul parcelelor magistralele superioare sau se vor amenaja stații de pompare, acolo unde este cazul;

- colectarea apelor pluviale să se facă separat de apele uzate menajere;



- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;
- se vor asigura zonele minime de protecție sanitară cu regim sever pentru conductelor de aducțiune cu apă, respectiv conductelor de refulare ape uzate.

Prin aplicarea măsurilor menționate anterior nu se estimează modificări calitative ale apelor subterane sau de suprafață, ca urmare a schimbării folosinței terenului și amplasării de noi obiective în zona studiată. De asemenea, nu se pune problema afectării ecosistemelor acvatice sau a folosințelor de apă, având în vedere că apele uzate nu vor fi deversate în lacuri sau rauri.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

Se prevede ca încălzirea spațiilor și producerea apei calde în cadrul noilor obiective să se facă prin soluții individuale care vor fi alese la următoarele faze de proiectare. Nu este interzisă alegerea unor soluții colective în acest sens, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Recomandari:

- în ceea ce privește alegerea soluțiilor pentru producerea apei calde și a încălzirii spațiilor se recomandă să se apeleze fie la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze, având în vedere că se fac demersuri pentru realizarea rețelei de distribuție în zona și ținând cont că gazele naturale reprezintă cel mai puțin poluant combustibil dintre combustibilii provenienți din surse neregenerabile ori să se utilizeze energia electrică sau energia produsă din surse regenerabile. Se recomandă interzicerea utilizării de surse pe baza de combustibili lichizi (motorina, CLU) sau combustibili solizi de genul cocs sau cărbuni. Se va admite cu condiționări utilizarea combustibililor solizi doar în cazul în care este prevăzută folosirea centralelor termice ecologice pe bază de peleti;

- obiectivele vor fi dotate cu centrale termice în condensatie, cu randament ridicat, conform normelor în vigoare;

- în cazul dotării cu instalații de climatizare se vor achiziționa doar aparate ce utilizează agenți de racire ecologici

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol

Prin PUZ se prevede ca echivalentul unei suprafațe de teren din cadrul fiecărei parcele să fie amenajată ca spațiu verde.

Recomandari:

- luarea de măsuri prin care stratul de sol vegetal să fie îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții propriu-zise, depozitarea acestuia într-un spațiu special amenajat în incinta terenului proprietate și utilizarea ulterioară a acestuia la amenajările de spații verzi din incinta obiectivului;

- verificarea atentă, periodică a rețelelor de utilități din zona, în special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluări accidentale cu consecințe asupra stării calității solului și subsolului zonei;

- nu se va permite, încă de la nivel de documentație de PUZ, ca eventuale spații de stocare temporară a deșeurilor să fie amenajate în exteriorul clădirilor și în nici un caz direct pe sol. Astfel de spații trebuie prevăzute în incinte închise, corect ventilate și care să fie prevăzute cu acces facil către vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigură serviciile de salubritate;

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra florei, faunei, biodiversității

Se recomandă ca toate construcțiile ridicate să se încadreze cât mai durabil în peisajul înconjurător prin adoptarea unei singure nuanțe pentru fațade, respectarea și limitarea regimului de înălțime, precum și eficientizarea termică a construcțiilor în vederea minimizării consumului de resurse și a cantității de CO₂ eliberat în atmosferă.

În cadrul amenajărilor de spații verzi se recomandă plantarea de specii autohtone care să asigure o bună încadrare în peisaj precum și o limitare a zgomotului generat din activitățile de locuit, cazare/agrement a turiștilor. Activitățile de amenajare peisagistică se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii în zonă de specii invazive.

De asemenea, se recomandă dotarea grupurilor sanitare cu instalații cu debit redus de apă, sau cu senzori pentru asigurarea aceluiasi scop de economisire a resurselor de apă. În plus față de aceste măsuri, orice alte materiale de informare sau dotări care să contribuie la minimizarea consumului de resurse și reducerea amprentei de carbon sunt recomandate.

Se va avea în vedere respectarea procentului de spații verzi care necesită a fi amenajate în raport cu suprafața terenului și în acest sens se recomandă ca proiectele de amenajare a spațiilor verzi să fie finalizate înainte de obținerea Autorizației de Construire și să facă parte din documentația D.T.A.C.

Se interzice deversarea de ape uzate în zona luciului de apă sau pe terenurile învecinate.

Se va aplica un management corespunzător al gestiunii deșeurilor astfel încât acestea să nu fie depozitate necontrolat.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra sănătății populației

Clădirile noi se vor amplasa la distanțe corespunzătoare față de clădirile existente, respectând normele de igienă și sănătate pentru asigurarea condițiilor de însorire atât față de clădirile existente cât și între noile vecinătăți.

Recomandari:

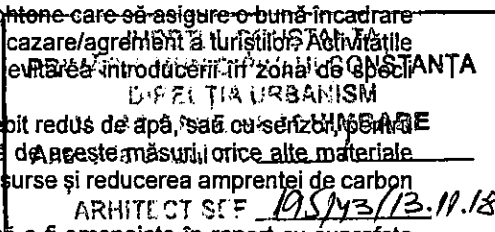
- se vor diferenția accesele (de locatari și de serviciu) cu marcarea și protejarea celor principale;

- se vor amenaja trotuare, alei carosabile, parcaje în interiorul parcelelor;

- se vor amenaja spații verzi la nivelul solului, în cunatumul stabilit prin reglementările în vigoare;

- deșeurile generate în cadrul fiecărei parcele se colectează și se stochează temporar în spații corect ventilate;

- se promovează energia regenerabilă pentru asigurarea necesităților de căldură și apă caldă.



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

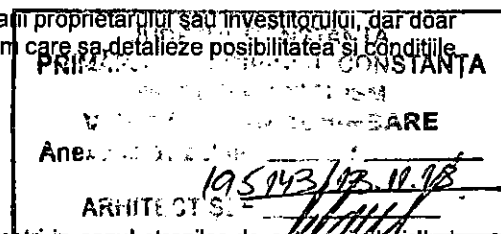
Articolul 5. Caracteristici ale parcelelor

Pentru Zona A, Zona B si Zona C: Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minimă a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

Pentru parcelele care nu intrunesc conditiile de construibilitate:

- daca exista constructii pe parcela si se solicita o noua autorizatie de construire, aceasta se va elibera doar in urma intocmirii si aprobarii unei documentatii de urbanism care sa detalieze posibilitatea si conditiile de construibilitate pentru parcela in cauza.
- daca nu exista constructii pe parcela, se poate urma una dintre urmatoarele variante:
 - 1. aceasta poate deveni construibila prin alipirea cu una sau mai multe parcele alaturate, terenul rezultat indeplinind astfel conditiile minime de construibilitate
 - 2. se vor putea emite autorizatii de construire, in urma solicitarii proprietarului sau investitorului, dar doar in urma intocmirii si aprobarii unei documentatii de urbanism care sa detalieze posibilitatea si conditiile de construibilitate pentru parcela in cauza.



Articolul 6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru Zona A, Zona B si Zona C:

Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4 metri in cazul strazilor de categoria III;

Nu se admit console peste domeniu public si in afara edificabilului.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente

In cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi

Articolul 7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru Zona A, Zona B si Zona C:

Cladirile amplasate in regim insiruit se vor dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei; in cazul parcelelor de colt vor intoarce fatade spre ambele strazi.

In cazul segmentarii insiruirii, pentru parcela parcela dinspre interspatiu se vor aplica reglementarile aferente cladirilor amplasate in regim cuplat;

In cazul cladirilor amplasate in regim cuplat, lungimea calcanului va fi de maxim 25 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei.

Cladirile amplasate in regim cuplat se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri (minimul de 3m retragere se aplica doar in cazurile in care inaltimea la cornisa a cladirii propuse este mai mica de 6 metri); in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

Cladirile amplasate in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri (minimul de 3m retragere se aplica doar in cazurile in care inaltimea la cornisa a cladirii propuse este mai mica de 6 metri).

Cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri (minimul de 3m retragere se aplica doar in cazurile in care inaltimea la cornisa a cladirii propuse este mai mica de 6 metri);

In cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladirii principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

Disponerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

In cazul parcelelor de colt, nu se ia in considerare retragerea posterioara, aceste parcele avand doar limite laterale, pentru care se vor respecta valorile aferente prevazute mai sus.

Articolul 8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Pentru Zona A, Zona B si Zona C:

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie să aiba o arie construita A_{Cmin}=50.0 mp.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 4.0 metri.

Articolul 9. Circulatii si accese

Pentru Zona A, Zona B si Zona C:



Se va asigura acces pietonal si auto pentru fiecare parcela. Gabaritul si numarul acestora va respecta cadrul legislativ in vigoare. Pentru a fi construite parcelele trebuie sa beneficieze de minim un acces carosabil dimensionat astfel incat sa permita accesul autospecialelor in caz de urgenta.

Accesul la parcele se va asigura din Str. Rachitasi, Str. Tabla Butii si Str. Grozesti. Pentru loturile care nu au acces direct la strazile amintite anterior, accesul se va realiza prin comasare cu parcele alaturate care sunt adiacente acestor strazi sau prin servituti stabilite in conditiile legii, asa cum este ilustrat in plansa de reglementari. Aceasta conditie se aplica doar in situatia in care se realizeaza constructii noi pe parcela/parcele. Drumul de servitute trebuie sa aiba latimea minima precizata in HG 525/1996 si in acelasi timp sa asigure gabaritele necesare accesului vehiculelor de interventie ale echipajelor de pompieri. In aceasta situatie demisolul nu va fi luat in calculul CUT.

Articolul 10. Stationarea autovehiculelor. Parcaje.

Pentru Zona A, Zona B si Zona C:

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform normativelor in vigoare.

Numarul minim de locuri de parcare ce va trebui asigurat se va calcula in conformitate cu prevederile HCL nr.113/2017 privind aprobarea Regulamentului de asigurare a numarului minim de locuri de parcare la nivelul municipiului Constanta.

Articolul 11. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

• Pentru Zona A – compusa din toate parcelele cuprinse in zona reglementata, mai putin cele cu front la B-dul Mamaia si Str. Unirii:

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (Hmaxim = 12 metri);

• Pentru Zona B – compusa din parcelele cu front la B-dul Mamaia:

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+5-6E (Hmaxim = 22 metri);

Nu este admisa mansardarea cladirilor ce formaza front stradal la Bd-ul Mamaia

• Pentru Zona C – compusa din parcelele cu front la Str. Unirii:

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (Hmaxim = 12 metri);

Nu este admisa mansardarea cladirilor ce formaza front stradal la Str. Unirii

Prevederi pentru intreaga zona reglementata:

Se admite realizarea unui nivel suplimetar demisol, cu conditia incadrarii in inaltimea maxima admisa; in cazul in care se propune demisol acesta se va realiza conform schitei figurate pe plansa de reglementari atasata prezentului regulament.

Se admite realizarea de subsoluri, fara limitari legate de numarul acestora.

Inaltimea anexelor amplasate pe limitele de proprietate nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

Articolul 12. Aspectul exterior al cladirilor

Pentru Zona A, Zona B si Zona C:

Cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje. Toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile. 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.

Articolul 13. Conditii de echipare edilitara

Pentru Zona A, Zona B si Zona C:

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV. Deasemenea unitatile exterioare aferente sistemelor de climatizare (aer conditionat) trebuie astfel amplasate incat sa nu fie vizibile din domeniul public.

Articolul 14. Spatii libere si spatii plantate

Pentru Zona A, Zona B si Zona C:

Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie in quantum minim conform HCJC 152 din 22.05.2013.

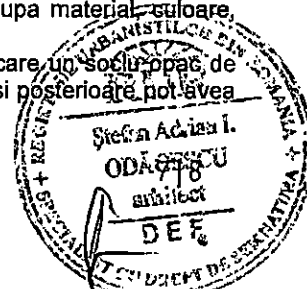
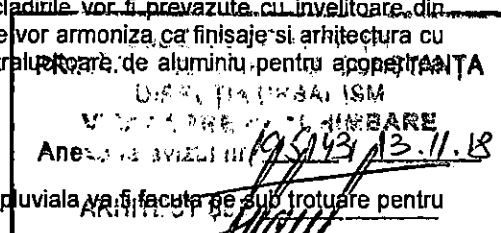
Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

In cazul in care HCJC mai sus amintita nu va mai fi in vigoare la data autorizarii constructiei, se vor respecta prevederile reglementarii specifice echivalente, in vigoare la data autorizarii constructiei, dar procentul de spatiu verde nu va putea scadea sub minim 20% din suprafata parcelei.

Articolul 15. Imprejmuiri

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.

Imprejmuirea spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.5 metri si minim 1.8 metri din care un soclu opac de maxim 0.6 m. si o parte transparenta dublata eventual de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.5 metri.



SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 16. Procentul de ocupare a terenului.

POT maxim admis = 45% pentru parcele cu suprafata mai mica de 500 mp

POT maxim admis = 50% pentru parcele cu suprafata mai mare sau egala cu 500 mp

Articolul 17. Coeficient maxim de utilizare a terenului.

CUT maxim admis = 1,35 pentru parcele cu suprafata mai mica de 500 mp si regim maxim de P+2E (Hmax=12metri)

CUT maxim admis = 1,62 pentru parcele cu suprafata mai mare sau egala cu 500 mp si regim maxim de P+5E-
Etajul 6 retras de la aliniament (Hmax=22metri)

Capitolul V UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Constanta in vigoare si a Regulamentului local de urbanism aferent, zona studiata/reglementata este inclusa in Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) ZRL2a.

Prin prezentul PUZ, zona reglementata (parte a Unitatii Teritoriale de Referinta ZRL2a stabilita prin PUG Constanta) este impartita in urmatoarele unitati functionale:

Zona A - compusa din toate parcelele cuprinse in zona reglementata, mai putin cele cu front la B-dul Mamaia si Str. Unirii (zona locuire individuala)

Zona B - compusa din parcelele cu front la B-dul Mamaia (zona mixta)

Zona C - compusa din parcelele cu front la Str. Unirii (zona mixta)

Capitolul VI GLOSAR DE TERMENI

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesari si explicati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

- EDIFICABILUL - reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul carea se va inscrie noua constructie.
- ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- RETRAGERE LATERALA = distanta libera ramasa de la limitele laterale ale constructiei pana la limita laterala de proprietate intre doua terenuri.
- RETRAGERE POSTERIOARA = distanta libera ramasa intre limita posterioara a cladirii si limita posterioara de proprietate
- TEREN DE COLT = sunt acele terenuri care se situeaza la intersectia dintre doua strazi (existente sau proiectate), aceste terenuri neavand Retrageri Posterioara; acest tip de terenuri au doua ALINIAMENTE si doua Retrageri Laterale. Prin extensie terenurile care sunt marginite de trei strazi nu au decat Aliniamente si o retragere laterala; iar cele marginite de patru sau mai multe strazi nu au decat Aliniamente.
- ALINIAREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada sau alte repere
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului inferior.
- INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si coama (pentru mansarde asimilate etajelor retrase) sau limita superioara a parapetului terasei (atic).
- NIVEL RETRAS (ETAJ RETRAS) - reprezinta nivelul construit, util sau tehnic, care se retrage de la planul fatadei cu o distanta minim egala cu inaltimea sa peste nivelul inferior. Pentru constructiile cu invelitoare in panta etajului retras i se poate asimila mansarda, cu conditia exclusiva ca panta invelitorii sa fie sub 100% (=45grade=50gon). Peste aceasta panta, mansarda se considera conventional ca etaj intreg.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezinta raportul suprafata construita la sol a constructiei si suprafata parcelei. Dupa caz se poate considera in locul suprafetei construite la sol, proiectia unui nivel superior, daca inaltimea pana la elementele iesite fata de planul fatadei ale acestui se gasesc sub inaltimea de 3m de la sol.

Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU CADRUL LEGISLATIV IN VIGOARE LA DATA ELABORARII.
R.L.U. AFERENT PREZENTULUI P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU CADRUL LEGISLATIV IN VIGOARE LA DATA ELABORARII.

GLOSARUL DE TERMENI A FOST PRELUAT, ADAPTAT SI DETALIIAT DUPA PREVEDERILE LEGALE IN VIGOARE.

Intocmit:

arh. Stefan Odagescu

