



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HO

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. IG Duca, str. Griviței,
str. Atelierelor și str. Ștefan cel Mare,
inițiatori Halep George și Halep Costică

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05. 2019.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 91640/10.05.2019, 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. 91628 / 10.05.2019, precum și avizul nr. 80113/09.05.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând avizul de oportunitate nr. 40336/11.04.2017 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. IG Duca, str. Griviței, str. Atelierelor și str. Ștefan cel Mare, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. IG Duca nr. 9, în suprafață de 1156 mp (potrivit actelor de proprietate) și 1181 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 218503, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Halep George și Halep Costică căsătorit cu Halep Roxana conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 769/14.06.2016 la Societatea profesională notarială Piștalu Elena și Deliorga Maria-Cristina.

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 HCL nr. 223/2004 privind aprobare PUD - consolidare, modernizare, modificări interioare, reparații capitale și supraetajare cu 1E+M la imobilul existent, str. IG

Duca nr. 11A colț cu str. Griviței, teren în suprafață indiviză de 140,90 mp, proprietate particulară Abdula Ender și Emel.

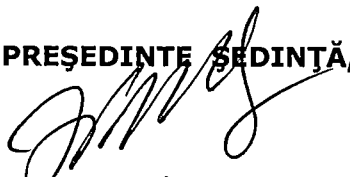
Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnii Halep George și Halep Costică, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară 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, — împotriva, 10 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,


NICOLAE IRINELEA

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**


ETIAHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 220 / 30.05 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

"P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE"

1.1.2. Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul

Terenul ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.= 218503, situat pe str. I.G. Duca nr. 9, teren in suprafata de 1181,00 mp. (conform masuratori)

Zona studiata in cadrul documentatiei de tip P.U.Z. insumeaza o suprafata de 15332.5 mp. .

1.1.3. Titularul investiției

HALEP GEORGE ȘI HALEP COSTICĂ

1.1.4. Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA

tel: 0723.171.168

1.1.5. Proiectant de specialitate

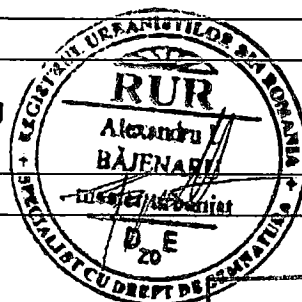
Master Urb. ALEXANDRU BĂJENARU

1.1.6. Faza proiect

P.U.Z.

1.1.7. Numar proiect

94/2017



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PRE NEȘCĂMBARE
Anexă la avizul nr. 80/13.09.2017

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. 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, situată în zona centrală a intravilanului, municipiului Constanța, delimitată de strada I.G. Duca, strada Grivitei, str. Atelierelor și str. Stefan cel Mare.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației "P.U.Z. - ZONĂ DELIMITATĂ DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE" AVIZ DE ÎNȚIERENR. 40336/ 11.04.2017», avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, devine 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.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLnr.327 din 18.12.2016
- 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;
- pentru terenurile limitrofe zonei studiate (limită strada Griviței) - Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada I.G. Duca, strada Grivitei, strada Sabinelor, strada Avram Iancu si strada Atelierelor aprobat H.C.L.nr. 81 din 29.04. 2010.
- Legea nr.50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- 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 străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal";
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- Legea 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.
- H.C.L. nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- H.C.J.C. nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și cu Ordinul nr. 176/N/16 August 2000. Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de MLPAT cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

Anexă la avizul nr. 20113/09.05.2013

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), 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 impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. Emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea

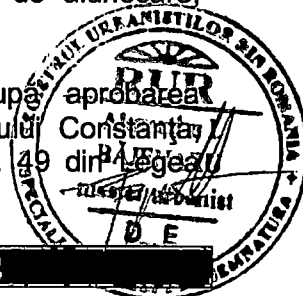
a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

2.1.3. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

2.1.4. 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.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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.



2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Având în vedere considerentele Studiu istoric și studiu de morfologie pentru "Elaborare P.U.Z. pentru terenul delimitat de str. I. Gh. Duca, str. Grivitei, str. Atelierelor și str. Ștefan cel Mare din Municipiul Constanta" întocmit de Arh. Radu Cornescu conform legilor în vigoare, având în vedere că în toată insula studiata clădirile sunt la sub 100 de metri față de monumentul aflat aici, Hanul Balcan, se propune ca frontul istoric de la str. Ștefan cel Mare să se pastreze, fiind chiar necesară conservarea și restaurarea acestor clădiri cu valoare arhitecturală.

Anexă la avizul nr. 2013 / 05.05.2019

Posibilitatea extinderii se poate face aici doar pe verticale în câteva cazuri, cu o arhitectură de aceeași factură cu cea inițială, iar pe celelalte străzi (strada I.G. Duca, strada Grivitei și strada Atelierelor), ținându-se cont de clădirile care mai prezintă arhitectura istorică, în cazul depășirii regimului de înălțime P+2, celelalte etaje (peste P+2) să se facă cu retrageri de la strada.

În cazul în care există beneficiari care vor să demoleze complet o clădire de pe str. Ștefan cel Mare, iar cea nouă să se încadreze în prevederile prezentului P.U.Z. (sau să o reamenajeze,

realizand o alta arhitectura), aceasta se va putea realiza numai dupa consultari la Comisia Zonala de Cultura si obtinerea unui aviz al Directiei Județene pentru Cultura Constanta.

2.2.2.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Asigurarea echipării edilitare**. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Asigurarea compatibilității funcțiunilor**. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- Procentul de ocupare a terenului**. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- Amplasarea panourilor de afișaj publicitar**, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

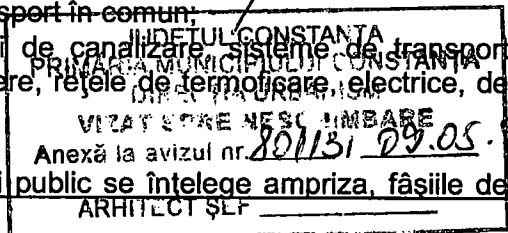
2.2.3.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

- Amplasarea față de drumuri publice**. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
 - conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țighe sau alte produse petroliere, rețele de termoficare electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.



b) **Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate pe aliniamentului și/ sau retrase față de acesta (cu conditionari), după cum urmează:

- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, la toate cele patru străzi, alinierea construcțiilor se va face la aliniamentul stradal, conform cadrului construit istoric și se vor prevedea funcțiuni cu acces public la parterul construcțiilor;
 - conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se va urmări, închiderea fronturilor, prin prevederea unui regim de construire înșiruit (continuu) sau cuplat;
 - conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se interzice ieșirea în consolă a unor etaje întregi deasupra domeniului public;
- Pentru aceste intervenții în planul fațadei peste domeniul public se va ține cont de elementele arhitecturale/ ambientale a frontului existent la strada la care terenul are deschidere, iar fațada principală va trebui să fie avizată de către Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte relieuri ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
 - conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, la intersecții se va respecta țesătura colțurilor clădirilor la parter și se vor propune volume specific de colț la etaje.
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

c) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și actualizat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

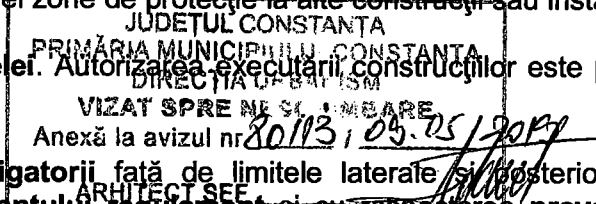
distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se propune alipirea construcțiilor la calcanele construcțiilor învecinate (unde e cazul);

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei).

2.3. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației



construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

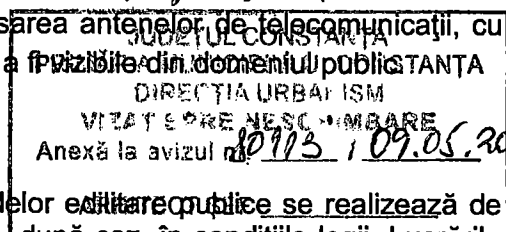
3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori 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;
- Parcellele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparaturilor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivelul pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, fara a fi vizibile din domeniul public.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în 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 rețelelor edilitare



subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului 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 rețelelor edilitare se execută, 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.

3.2. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

Executarea de noi parcelări (alipire a una sau mai multe parcele; dezmembrare în nu mai mult de 3 parcele) este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal, având în vedere prevederile legislației în vigoare, *Legea 350/ 2001*, art. 47, alin. (3), punctul e).

Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se interzice dezmembrarea loturilor existente, fiind încurajate alipirile, în vederea reîntregirii loturilor istorice, conform planurilor topografice din perioada interbelică (1936).

Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, în cazul alipirii mai multor loturi istorice (conform planurilor topografice din perioada interbelică - 1936), imaginea la strada a clădirilor va evidenția parcelarul istoric și va fi necesară întocmirea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

3.2.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR:

Autorizarea executării construcțiilor se face sub respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

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

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:



Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:

- Demisol **D** = maximum 2,00 metri față de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = maximum 5,50 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = maximum 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT DE PREȘEDINTE
Anexă la avizul nr. 20113/09.05.2019

*Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor, atata vreme cât caracteristicile geotehnice o permit.

*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

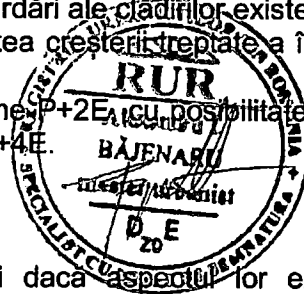
Înălțimea în metri a etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției. Pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul al înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

- pe lotul monumentului istoric Hanul Balcan, P+1E, se va putea ridica regimul de înălțime al corpurilor parter existente în curtea interioară până la P+1E, pe baza unor documentații și avize conform prevederilor legale pentru monumente istorice;
- pe loturile învecinate (stanga-dreapta) monumentului istoric Hanul Balcan, P+1E, la str. Ștefan cel Mare și la Str. Griviței, în cazul unor etajări/ mansardări ale clădirilor existente sau construirii unor clădiri noi, înălțimea la stradă se va raporta la cornișa monumentului istoric;
- la strada Ștefan cel Mare eventualele etajări/ mansardări ale clădirilor existente se vor raporta la cornișa clădirilor învecinate, cu posibilitatea creșterii treptate a înălțimii, în adâncimea loturilor până la maximum P+3E;
- la strada Griviței se va propune un regim de înălțime P+2E, cu posibilitatea creșterii gradate, în adâncimea loturilor, până la maximum P+4E.

3.2.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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.



La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteana pentru Cultură Constanța:

- finisajele exterioare se vor putea face cu tencuieli, placări cu piatră naturală sau plăci ceramice de exterior, în culori pastelate. Se vor exclude culorile închise, culorile vii, placajele metalice sau din lemn;
- acoperirea construcțiilor se va putea face cu șarpantă în 4 ape egale, cu panta și către strada (la regim de înălțime mai mic sau egal cu P+2E) sau în terasă, în funcție de stilul arhitectural al construcțiilor.

3.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIMIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța.

La care se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteana pentru Cultură Constanța:

- la clădirile noi, parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor rezolva pe terenul proprietate privată.

Se excepteaza de la prevederile H.C.L. 113/ 2017, actualizat, privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, terenurile ce au deschidere/ acces exclusiv din strada Stefan cel Mare (ce se propune a deveni exclusiv pietonala, accesul carosabil fiind permis doar autospecialelor).

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRE NESCUMBARE
Anexă la avizul nr. 80113 / 09.05.2019

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spațiile verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

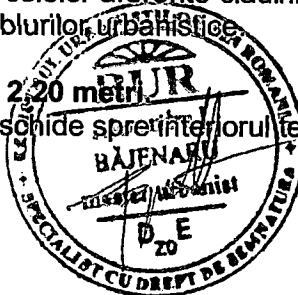
3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 centimetri înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.



Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, din grilaj metalic cu sau fără soclu plin, cu înălțimea maximă de 1,80 metri;
- se vor păstra împrejuririle istorice din feronerie.

4.1. ZONIFICAREA FUNCționalĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCUMBARE
Anexă la avizul nr. 80113/09.05.2018

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

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 15332.5 mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

Zona mixta (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație.

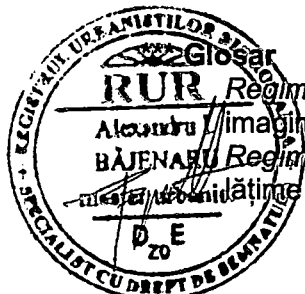
Totodată, zona mixta vine în completarea vecinătăților ce prezintă predominant funcțiunea de locuire individuală/colectivă, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

- M1 - Subzona mixta cu construcții cu Hmaxim = 20,00 metri, cu front continuu/discontinuu;
- M2 - Subzona mixta cu construcții cu Hmaxim = 17,00 metri, cu front continuu;

ZRB4 - SE MENTINE conform P.U.G. al Municipiului Constanța, aprobat anterior.

Prezentând o singură derogare în ceea ce privește regimul de înălțime, după cum este stipulat în avizul nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.



- Regim de construire discontinuu - amplasarea construcțiilor (în regim cuplat sau izolat) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise.

5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism documentației “P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE” AVIZ DE INITIERE NR. 40336/ 11.04.2017”, în suprafață de 15332.5mp., se afla în intravilanul, municipiului Constanta, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Judetului Constanta, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona cu caracter de locuire, comercial și de servicii, situata în zona centrala a orasului.

Amplasamentul este situat în proximitatea bulevardului Mamaia, respectiv bulevardului Ferdinand, a centrului comercial Tomis și a fostului Cinema Republica.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu caracter de locuire comercială și de servicii, cu precadere de-a lungul strazii I.G. Duca și a strazii Stefan cel Mare.

5.1.2. GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

Zona mixta (M) se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand în mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie.

Totodata, zona mixta vine în completarea vecinatatilor ce prezinta predominant functiunea de locuire individuala/ colectiva, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

- M1 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 20,00 metri, cu front continuu/discontinuu;
- M2 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 17,00 metri, cu front continuu;

ZRB4 - SE MENTINE conform P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobat anterior.

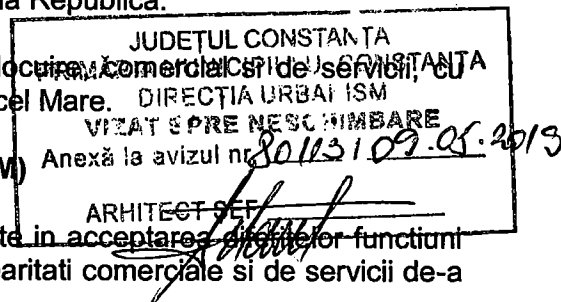
Prezentând o singură derogare în ceea ce privește regimul de înălțime, după cum este stipulat în avizul nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

Se va solicita Avizul Direcției pentru Cultura Constanța pentru toate documentatiile subsecvente P.U.Z. cu amplasament pe teritoriul studiat.

5.1.3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

UTILIZĂRI ADMISE - M1 + M2:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel de zona si de cartier,
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,



- expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
 - servicii/ cabinete medicale;
 - birouri/ sedii ale unor organizatii profesionale etc.;
 - comert cu amanuntul/ retail;
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
 - parcaje la subsol/ sol ;
 - locuinte colective;
 - locuinte unifamiliale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - M1 + M2:

Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale:

- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica;
- pentru parcarile amplasate la demisol / parter, vizibile din domeniul public, se vor avea in vedere modalitati de amenajare a acestora astfel incat sa nu fie depreciat caracterul frontului stradal si/ sau imaginea exterioara a constructiilor si/ sau imprejurimilor, etc.. (fatada sa dispuna de goluri, amenajarea insemnand elemente decorative de fatada: riflaj/ panouri de table perforate/ etc., vegetatie perena, si alte interventii asemene coroborate compozitional cu volumul arhitectural)

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr.

UTILIZARI INTERZISE - M1 + M2:

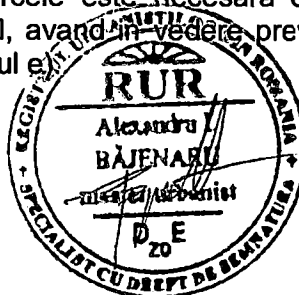
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistente;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a basnelor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

5.1.4. CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări (alipire a una sau mai multe parcele; dezmembrare in nu mai mult de 3 parcele) este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal, avand in vedere prevederile legislatiei in vigoare, *Legea 350/ 2001, art. 47, alin. (3), punctul e)*



Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se interzice dezmembrarea loturilor existente, fiind încurajate alipirile, în vederea reîntregirii loturilor istorice, conform planurilor topografice din perioada interbelică (1936).

Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, în cazul alipirii mai multor loturi istorice (conform planurilor topografice din perioada interbelică - 1936), imaginea la strada a clădirilor va evidenția parcelarul istoric și va fi necesară întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate pe aliniamentului și/ sau retrase față de acesta (cu conditionari), după cum urmează:

- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, la toate cele patru străzi, alinierea construcțiilor se va face la aliniamentul stradal, conform cadrului construit istoric și se vor prevedea funcțiuni cu acces public la parterul construcțiilor;
 - conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se va urmări, închiderea fronturilor, prin prevederea unui regim de construire înșiruit (continuu) sau cuplat;
 - conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se interzice ieșirea în consolă a unor etaje întregi deasupra domeniului public;
- Pentru aceste intervenții în planul fațadei peste domeniul public se va ține cont de elementele arhitecturale/ ambientale a frontului existent la strada la care terenul are deschidere, iar fațada principală va trebui să fie avizată de către Direcția Județeană pentru Cultura Constanța;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
 - conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, la intersecții se va respecta țesătura colțurilor clădirilor la parter și se vor propune volume specifice de colț la etaje.
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

M1 - Subzona mixta cu constructii cu maxim H maxim = 20,00 metri, cu front continuu/ discontinuu

Construcțiile se vor amplasa la aliniament, în vederea păstrării caracterului fronturilor stradale și a modului de ocupare a parcelarului.

În cazul în care se identifică necesitatea retragerii de la aliniament, aceasta se poate realiza în următoarele condiții:

în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, noua construcție va respecta retragerea existentă a construcțiilor învecinate stanga-dreapta; dacă retragerile construcțiilor învecinate stanga-dreapta sunt inegale, se va respecta alinierea dominantă la strada, față de aliniament;



- în cazul în care retragerea este impusă de asigurarea unor zone de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară existentă, noua construcție se va retrage de la aliniament minimul necesar impus de către instituțiile avizatoare detinatoare de rețele;

M2 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 17,00 metri, cu front continuu;

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament conform caracterului parțelarului în care se încadrează (regim dominant de construire= înșiruit), formând un front continuu la stradă.

Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, la strada Ștefan cel Mare se înscrie necesitatea conservării caracteristicilor frontului istoric continuu existent, cu funcțiuni cu acces public la parter, păstrarea și restaurarea clădirilor istorice.

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și actualizat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de înșiruire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se propune alipirea construcțiilor la calcanele construcțiilor învecinate (unde e cazul);

M1 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 20,00 metri cu front continuu/ discontinuu

+

M2 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 17,00 metri, cu front continuu;

Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire continuu/ discontinuu (cuplat).

Retragerile față de limitele de proprietate se vor realiza conform Codului Civil coroborat cu prevederile O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018.

FRONT CONTINUU:

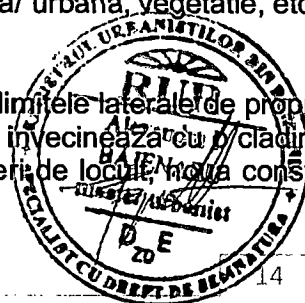
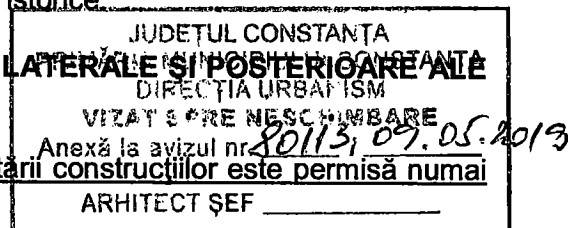
În cazul în care există construcții amplasate pe limitele laterale de proprietate, ce dispun de calcane vizibile din domeniul public, noua construcție se va alipi la acestea pe o adâncime de maximum 15,00 metri;

Dacă este necesar, noua construcție se va retrage de la una sau ambele limite laterale de proprietate lăsând trotuare de gardă de maximum 2,00 metri între limita de proprietate și construcție (având în vedere prevederile Codului Civil și evitarea realizării unor fațade aproape opace către limitele laterale de proprietate).

În astfel de situații se vor avea în vedere și intervenții care să îmbunătățească din punct de vedere vizual, calcanul vizibil din domeniul public (arta murală/ urbană, vegetație, etc.)

FRONT DISCONTINUU

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale de proprietate cu o clădire ce prezintă calcan, iar pe cealaltă limită laterală se învecinează cu o clădire retrasă de la aceasta ce prezintă pe fațada ferestre ale unor încăperi de locuit, noua construcție se



va alipi la calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage respectand prevederile Codului Civil, si a O.M.S. nr. 119/2014 modificat si actualizat prin Ordinul 994/2018.

Pentru construirea in regim izolat, va fi necesar elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, care va studia impactul unei astfel de constructii la frontul strazii la care are deschidere si se va putea realiza numai dupa consultari la Comisia Zonala de Cultura si obtinerea unui aviz al Direcției Județene pentru Cultura Constanta. Aceasta conditie se admite pentru terenurile ce au deschidere la strada I.G. Duca, strada Grivitei si strada Atelierelor.

Este exclusa construirea in regim izolat pentru terenurile ce au deschidere la strada Stefan cel Mare.

5.1.5. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

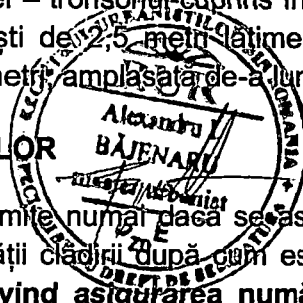
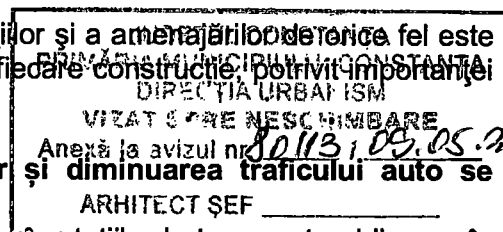
Pentru eliminarea/ diminuarea disfuncționalităților și **diminuarea traficului auto se propun urmatoarele:**

- Interzicerea staționării autoturismelor pe trotuare, în stațiile de transport public sau în apropierea intersecțiilor
- Modificare profil stradal, str. I. G. Duca: trotuare cu lățime de 2,5 metri (x2), piste pentru bicicliști 1,5 metri lățime (x2), spațiu verde de 2,0 m lățime (x2) și bandă de circulație de 3,5 metri lățime (x2).
- Transformarea străzii Ștefan cel Mare – tronsonul cuprins între str. Atelierelor și str. I. G Duca, în spațiu exclusiv pietonal (cu excepția autospecialelor de urgență).
- Modificare profil stradal, str. Grivitei – tronsonul cuprins între str. Atelierelor și str. I. G Duca: trotuar, pistă pentru bicicliști de 2,5 metri lățime, carosabil minim 3,5 metri lățime, parcare cu lățimea de 2,5 metri, amplasată de-a lungul trotuarului, trotuar.

5.1.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța.

La care se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Județeană pentru Cultură Constanța:



- la clădirile noi, parcările necesare funcțiunilor propuse se vor rezolva pe terenul proprietate privată.

Se exceptează de la prevederile H.C.L. 113/ 2017, actualizat, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, terenurile ce au deschidere/ acces exclusiv din strada Ștefan cel Mare (ce se propune a deveni exclusiv pietonală, accesul carosabil fiind permis doar autospecialelor).

5.1.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- M1 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 20,00 metri cu front continuu/discontinuu:

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR = 20,00 metri

În cazul construcțiilor cu mai mult de parter și două niveluri, următoarele niveluri ale construcțiilor vor prezenta retrageri successive față de etajul anterior, astfel încât să se încadreze în caracteristicile fondului construit a parcelarului din care fac parte.

La care se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

- la strada Griviței se va propune un regim de înălțime P+2E, cu posibilitatea creșterii gradate, în adâncimea loturilor, până la maximum P+4E.

- M2 - Subzona mixta cu constructii H maxim = 17,00 metri cu front continuu/discontinuu:

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR = 17,00 metri

În cazul construcțiilor cu mai mult de parter și două niveluri, următoarele niveluri ale construcțiilor vor prezenta retrageri successive față de etajul anterior, astfel încât să se încadreze în caracteristicile fondului construit a parcelarului din care fac parte.

La care se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

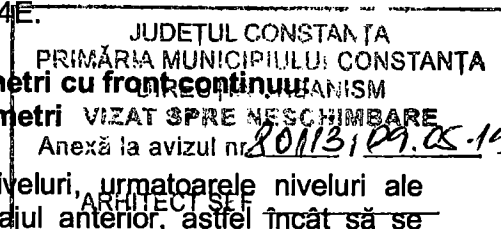
- la strada Ștefan cel Mare eventualele etajări/ mansardări ale clădirilor existente se vor raporta la cornișa clădirilor învecinate, cu posibilitatea creșterii treptate a înălțimii, în adâncimea loturilor până la maximum P+3E;

Pentru cele două zone funcționale M1 și M2 se vor avea în vedere următoarele condiții în ceea ce privește regimul de înălțime în număr de niveluri al construcțiilor:

Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța: pe loturile învecinate (stanga-dreapta) monumentului istoric Hanul Balcan, P+1E, la str. Ștefan cel Mare și la Str. Griviței, în cazul unor etajări/ mansardări ale clădirilor existente sau construirii unor clădiri noi, înălțimea la stradă se va raporta la cornișa monumentului istoric; Pentru construcțiile ce vizează un regim de înălțime mai mare de parter și 2 (două) niveluri, etajele superioare acestora (P+2+M/ P+3E/ P+4E) vor fi retrase succesiv de la strada în adâncimea lotului, cu cel puțin 3,00 metri față de etajul anterior.

ZRB4 - SE MENTȚINE conform P.U.G. al Municipiului Constanța, aprobat anterior.

Prezentând o singură derogare în ceea ce privește regimul de înălțime, după cum este stipulat în avizul nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:



- pe lotul monumentului istoric Hanul Balcan, P+1E, se va putea ridica regimul de înălțime al corpurilor parter existente în curtea interioară până la P+1E, pe baza unor documentații și avize conform prevederilor legale pentru monumente istorice;

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

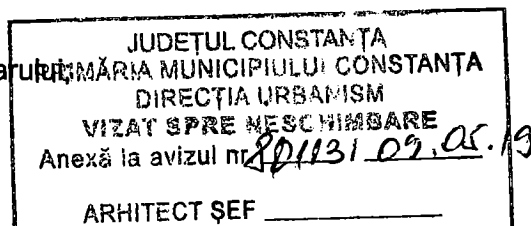
Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:

- Demisol **D** = maximum 2,00 metri față de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = maximum 5,50 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = maximum 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.



*Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor, atata vreme cat caracteristicile geotehnice o permit.

*Realizarea de supante se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

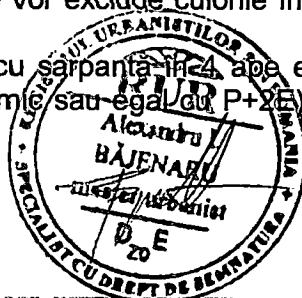
Înălțimea în metri a etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției. Pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

5.1.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

- finisajele exterioare se vor putea face cu tencuieli, placări cu piatră naturală sau plăci ceramice de exterior, în culori pastelate. Se vor exclude culorile închise, culorile vii, placajele metalice sau din lemn;
- acoperirea construcțiilor se va putea face cu șarpanta în 4 ape egale, cu panta și către strada (la regim de înălțime mai mic sau egal cu P+2E) sau în terasă, în funcție de stilul arhitectural al construcțiilor.



Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite:

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, fara a fi vizibile din domeniul public;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Având în vedere prescripțiile Studiului istoric și de morfologie a parcelarului, întocmit de arh. Radu Cornescu, aferent prezentului P.U.Z., în vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zonă, se fac următoarele recomandări suplimentare:

- acoperișuri în mai multe ape, cu pantă original, cu învelitoare din țiglă ceramică, cu streșină redusă, sau în terasă - la clădiri până la un regim de înălțime P+2E;
- acoperire a construcțiilor în terasă la regim de înălțime mai mare de P+2E.
- pe întreaga insulă aferentă prezentului P.U.Z. este necesară conservarea și restaurarea clădirilor cu valoare arhitecturală și păstrarea elementelor valoroase ale clădirilor cu valoare ambientală.
- prin modul de construire în zona învecinată, va fi protejată imaginea monumentului istoric Hanul Balcan, a clădirilor istorice din str. Griviței 27E și I.G. Duca nr. 7, Ștefan cel Mare nr. 80, Ștefan cel Mare nr. 88 (cu valoare arhitecturală în stil eclectic cu ornamente deosebite), dar și Atelierelor nr.2, (cu arhitectură care amintește de arhitectura veche românească).

La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

- finisajele exterioare se vor putea face cu tencuieli, plăci cu piatră naturală sau plăci ceramice de exterior, în culori pastelate. Se vor exclude culorile închise, culorile vii, placajele metalice sau din lemn;
- acoperirea construcțiilor se va putea face cu șarpantă în Arapeleget sau panta și cu P+2E sau în terasă în funcție de stilul arhitectural al construcțiilor.

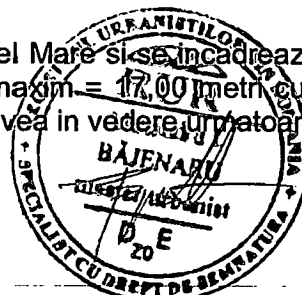
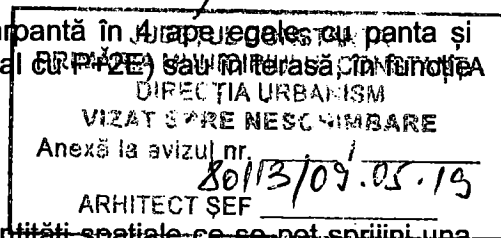
5.1.9. ILUMINATUL ARHITECTURAL

În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.

În întreaga lume se folosește iluminatul arhitectural și ornamental pentru a se crea experiențe vizuale, ca parte din metodele de promovare și atragere a utilizatorilor.

Conceptul de iluminat arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

Pentru imobilele ce au deschidere la strada Ștefan cel Mare și se încadrează în subzona de reglementare M2 - Subzona mixta cu construcții H maxim = 17,00 metri cu front continuu / ZRB4 - Zona activităților balneare și turistice, se vor avea în vedere următoarele aspecte:



- Proiectul de iluminat arhitectural va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor solicita atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor.
- Admiterea recepției va fi condiționată atât de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural cât și de existența tabletei cu numele arhitectului/antreprenorului.
- Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.
- Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural:

1. piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului;
- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice

2. piese desenate:

- Planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezentând un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatul nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

5.2.0. IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR VALOROASE

Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se identifică următoarele construcții valoroase:

- la strada Ștefan cel Mare se înscrie necesitatea conservării caracteristicilor frontului istoric continuu existent, cu funcțiuni cu acces public la parter și restaurarea clădirilor istorice;



- se identifică următoarele clădiri existente cu valoare arhitecturală, în vederea protejării: str. Ștefan cel Mare nr.72 colț cu str. I. G. Duca (Magazin Antoniadis), str. Ștefan cel Mare nr. 74 (I.E. 213664), 76, 78 (I.E. 203723), 80, 88B, 88, str. Atelierelor nr. 2, colț cu str. Ștefan cel Mare, str. Griviței nr. 27E.
- se identifică următoarele clădiri existente cu valoare ambientală, în vederea protejării sau preluării elementelor tradiționale valoroase: str. Ștefan cel Mare nr. 82 și 90, str. Atelierelor nr.8 colț cu str. Griviței (I.E. 221514), str. I.G. Duca nr. 11 colț cu str. Griviței, str. Griviței nr.27 și 27D.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT DE NESCUINȚARE
Anexă la avizul nr. 80113 / 09.05.19

5.2.1. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelișuri 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;

Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi, aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, fara a fi vizibile din domeniul public;

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în 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 rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

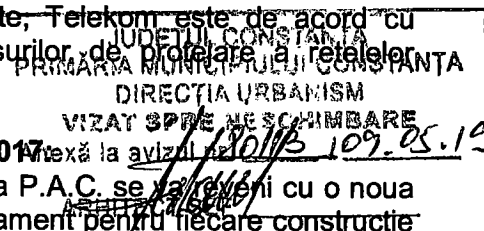


Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelilor edilitare se execută, 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

- **Aviz S.C. Telekom Romania Communications S.A. nr.466/ 04.04.2017 si nr.915/ 12.06.2018:**

"Aviz conditionat - In zona lucrarii propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situatie. Avand in vedere importanta deosebita a rețelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom cat si faptul ca acestea vor fi afectate de lucrarile proiectate conform documentatiei prezentate, Telekom este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii masurilor de protectie a rețelilor telefonice subterane si/ sau aeriene conform aviz."



- **Aviz e-distributie Dobrogea nr. 183011691/ 04.04.2017:**

"Aviz de amplasament favorabil, cu conditia ca la faza P.A.C. se va anexa cu o noua documentatie in vederea obtinerii Avizelor de amplasament pentru fiecare constructie ce se va realiza.

Pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat LES 0.4 KV si LES 10KV existenta in apropierea amplasamentului. Conform normelor in vigoare existente, se va pastra o distanta de protectie si de siguranta de minimum 0.6 m. fata de cel mai apropiat punct al constructiei. *** Pe trotuar exista LEA 0.4 KV."

- **Aviz R.A.D.E.T. Constanta nr. B4788/ 25.04.2017:**

Aviz de amplasament favorabil conditionat - Se aduce la cunostiinta ca exista rețele termice pe amplasamentul studiat. Avand in vedere dispozitiile art.5 din Legea 51/2006 conform careia furnizorul de energie termica are dreptul de servitute legala asupra rețelilor termice, RADET Constanta va emite avizul favorabil pentru construirea obiectivului mentionat cu indeplinirea conditiilor explicitate in prezentul aviz.

- **Aviz R.A.J.A Constanta nr.262/4236 din 25/04/2017:**

"Pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul exista un racord de canalizare executat in colectorul menajer Dn.250 mm. caminul de racord este amplasat pe trotuar.

Pe amplasamentul studiat (conform avizului de oportunitate) exista conducte de distributie apa, colectoare menajere si pluviale, bransamente de apa, racorduri de canalizare menajera si pluviala (conform planului de situatie anexat).

Presiunea apei in zona este 1.8 atm. ."

- **Aviz DISTRIGAZ Rețele engie nr. 311.422.243/06.04.2017 si 312.797.726/ 25.06.2018:**

"Pe planul de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societatii noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor, va fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor din otel), sau dupa marcasele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena)."



5.2.2. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii construcției conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;
- Terasalele circulabile ale construcțiilor vor fi amenajate cu spații verzi între 5%-10% din suprafața acestora pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCHEMBARE
Anexă la avizul nr. 80113 / 09.05.19

5.2.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu maxim de maximum 50 centimetri înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului 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 dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, din grilaj metalic cu sau fără soclu plin, cu înălțimea maximă de 1,80 metri;
- se vor păstra împrejmuirile istorice din feronerie.

5.2.4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- M1 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 20,00 metri cu front continuu/ discontinuu: **P.O.T. maxim admis = 54 %**



- M2 - Subzona mixta cu constructii H maxim = 17,00 metri cu front continuu: P.O.T. maxim admis = 36 %

ZRB4 - SE MENȚINE conform P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobat anterior.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- M1 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 20,00 metri cu front continuu/discontinuu: C.U.T. maxim admis = 1.62mp./ A.D.C.
- M2 - Subzona mixta cu constructii H maxim = 17,00 metri cu front continuu: C.U.T. maxim admis = 1.44 mp./ A.D.C.

Conform *Studiu istoric și studiu de morfologie pentru "Elaborare P.U.Z. pentru terenul delimitat de str. I. Gh. Duca, str. Griviței, str. Atelierelor și str. Ștefan cel Mare din Municipiul Constanta"* întocmit de Arh. Radu Cornescu:

- indicatorii P.O.T. și C.U.T. nu pot fi modificați pentru următoarele imobile:

- Str. Ștefan cel Mare nr. 72, nr. 74 (I.E. 213664), nr. 80, nr. 82, nr. 84 (I.E. 222828); nr. 90;
- Str. Atelierelor nr. 2;
- Str. I.G. Duca nr. 11;
- Str. Griviței nr. 33a (I.E. 213202), nr. 33b (I.E. 213203),

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 10113/09.05.19

- indicatorii P.O.T. și C.U.T. pot fi modificați, conform prezentului P.U.Z., în caz de reconfigurare, pentru următoarele imobile:

- Str. Atelierelor nr. 4, nr. 6 (I.E. 17234/2), și 6a (I.E. 17234/1), nr. 8 (I.E. 221514);
- Str. Griviței nr. 27, nr. 27a, nr. 31 (prin reconfigurare se poate realiza o construcție maxim P+2, respectând reglementările P.U.Z. prezent; I.E. 3244), nr. 33;

- indicatorii P.O.T. și C.U.T. pot fi modificați în cazul demolării unor corpuri din spate, pentru următoarele imobile:

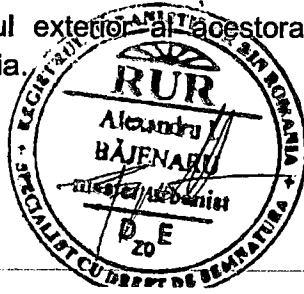
- Str. Ștefan cel Mare nr. 76, nr. 88b;

- prin reconfigurare și/sau comasare se poate ajunge la C.U.T. maxim, respectând reglementările propuse prin prezentul P.U.Z., pentru următoarele imobile:

- Str. Atelierelor nr. 6b (I.E. 241044) și 6 bis (I.E. 213204);
- Str. I.G. Duca nr. 7 (I.E. 221294) și 7b;
- Str. Griviței nr. 27d și 27e.

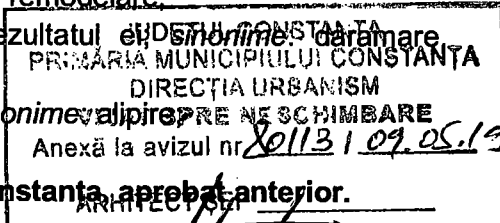
Pe loturile pe care indicatorii P.O.T. și C.U.T. existenți sunt mai mari decât cei propuși, aceștia se vor putea menține în cazul modernizării clădirilor, până la desființarea acestora.

Pentru terenurile ce nu pot suferi modificări a indicatorilor urbanistici (dupa cum au fost descrise și identificate în *Studiu istoric și studiu de morfologie pentru "Elaborare P.U.Z. pentru terenul delimitat de str. I. Gh. Duca, str. Griviței, str. Atelierelor și str. Ștefan cel Mare din Municipiul Constanta"* întocmit de Arh. Radu Cornescu) în cazul în care se mențin construcțiile existente pe teren, iar indicatorii urbanistici existenți sunt mai mari decât cei propuși prin prezentul P.U.Z., se admit creșteri a regimului de înălțime conform zonei funcționale în care se încadrează, exclusiv în condițiile legii din domeniul proiectării și a condițiilor și recomandărilor avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale - Direcția Județeană pentru Cultură Constanța. În completare, conformarea arhitectural-volumetrică a clădirilor și aspectul exterior al acestora va avea în vedere fondul construit istoric și caracteristicile acestuia.



Glosar termeni:

1. reconfigurare= *definitie*: actiunea de a reconfigura, de a lua o noua forma, nu presupune desfiintarea doar a unor corpuri de constructie, sau a tuturor constructiilor existente (pentru aceasta fiind necesara o autorizatie de desfiintare constructii);
sinonime: reamenajare, recompozitie, reorganizare, remodelare;
2. demolare= *definitie*: actiunea de a demola si rezultatul ei; *sinonime*: daramare, demolitiune, desfiintare;
3. comasare= *definitie*: reunire a loturilor de teren; *sinonime*: valipire, schimbare



ZRB4 - SE MENȚINE conform P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobat anterior.

Atât pentru P.O.T., cât și pentru C.U.T., se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

- pe loturile pe care indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. existenți sunt mai mari decât cei propuși, aceștia se vor putea menține în cazul modernizării clădirilor.

Intocmit,
Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Verificat,
Master Urb. Alexandru BĂJENARU

