



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Decebal, str. Dacia,
str. Răscoala din 1907 și str. General Manu, inițiator Ionescu Nicolae

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08. 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 156740/14.08.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 159358/21.08.2019, precum și avizul nr. 144175/26.07.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 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. 167855/23.12.2016 al Direcției urbanism; în temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Decebal, str. Dacia, str. Răscoală din 1907 și str. General Manu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. General Manu nr. 34, în suprafață de 159,90 mp (potrivit actelor de proprietate) și 160 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 223079, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ionescu Elena și Ionescu Nicolae conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 613/11.03.2015 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela Lavinia.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Ionescu Nicolae, 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:

23 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

*GEORGE
FERON*

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 338 / 29.08. 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Date de recunoaștere a documentației
Terenul identificat prin număr cadastral 223079 are cu o suprafață de 160,00 mp. (conform măsurători) și este situat pe str. General Manu, nr. 34, iar zona studiată în cadrul P.U.Z.C.P. are o suprafață de 3.338,05 mp. (conform ridicării topografice)
Denumirea lucrării
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - ZONA DELIMITATĂ DE STR. DECEBAL, STR. DACIA, STR. RĂSCOALEI 1907 ȘI STR. GENERAL MANU
Beneficiar
IONESCU NICOLAE ȘI IONESCU ELENA
Proiectant general
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA tel: 0723.171.168
Subproiectant/ colaborator
DOCUMENTAȚIE DE URBANISM – URB. ALEXANDRU BĂJENARU STUDIU ISTORIC AFERENT P.U.Z.C.P. - ARH. RADU CORNESCU; Specialist M.C. 327S ARH. MARGARETA MIHAILESCU
Data elaborării
APRILIE 2019

JUDEȚUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE-NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 754/95 / 26.02.19

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 partea centrală a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de str. Decebal (la nord-vest), str. Dacia (la sud-est), str. Rascoalei 1907 (la nord-est) și str. General Manu (la sud-vest).

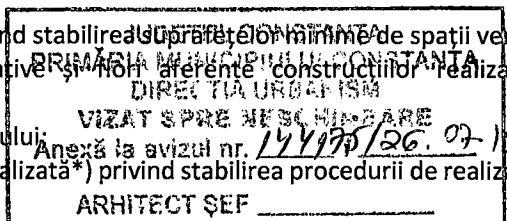
1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. DECEBAL, STR. DACIA, STR. RASCOALEI 1907 ȘI STR. GENERAL MANU, MUN. CONSTANȚA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 167855/23.12.2016», avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

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

1.3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ-ULUI

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- 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;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin H.C.L.M. nr. 653/25.11.1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. 113/27.04.2017, Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat la data de 19.01.2018;
- H.C.J.C. 152/22.05.2013, Regulament privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și non aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Legea nr. 437/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;



2.1. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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 (dupa caz) 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.

*** Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor de la prezentul regulament sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.);
- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal (P.U.Z.) în integralitatea sa.

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI 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 lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor 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.

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

a) **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.

b) **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.

c) **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.

d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

e) **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.

f) **Lucrări de utilitate publică.** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

g) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

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 H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, următoarele:

- 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;

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli 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 locuitorilor, 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 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 la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, conform avizului nr. 2082/Z din 19.12.2018, emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

- este interzisă depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte relieuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat;

- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m pe verticală de la cota drumului sau a trotuarului amenajat.

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 Codului Civil și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 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/ a normelor în vigoare;

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însoțire, P.U.D. etc).

2.3. REGULI CU PRIVIRE A ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

3.1. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

a) 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.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte 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.

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

d) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

a) 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 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 edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

b) 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.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCȚIILOR

3.2.1. FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI

In ceea ce privește prevederile Regulamentului local de urbanism a P.U.G.-ului Constanta, zona reglementată ca ZRL2b în care se încadrează zona ce face obiectul documentației în situația existentă, prezintă următoarele condiționări:

ZRL 2b - se considera constructibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolat	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism aprobat

** Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent prezenta unele terenuri neconstruibile din punct de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici.

*** Prezentul Plan Urbanistic Zonal transforma toata aceasta zona in terenuri construibile in sa nu mai permite divizarea acestora pe viitor, chiar incurajand alipirile in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati. In cazul alipirii mai multor loturi istorice, imaginea la strada a cladirilor va evidenta parcellarul istoric si se recomanda intocmirea unor Planuri Urbanistice de Detaliu, conform avizului nr. 2082/Z din 19.12.2018, emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale -- Directia Județeană pentru Cultură Constanța.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri; daca adancimea parcelei se micșoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale R.L.U.M.C.;

(3) - înălțimea construcțiilor:

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinii;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

Înălțimea nivelurilor aferente construcțiilor se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

Este permisă realizarea demisolurilor, mezaninelor și a mansardelor numai cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație și fără depășirea înălțimii maxime admise, în funcție de zona de reglementare din care construcția face parte (12,00m/parcele de colț - 15,00m). Totodată, în realizarea etajelor intermediare sau a mansardelor se va ține cont de arhitectura cu care construcția se va învecina, în cazul construcțiilor se ce vor alipi unor construcții existente cu valoare ambientală stabilită în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.C.P., se va prelua tipologia de construcție a acestora din următoarea DIRECȚIA URBANISM VICE PRIMĂR CONȘTANTA

Modificările care pot fi aduse clădirilor existente din zona studiata sunt:

- extindere pe verticala în plan secund, cu o arhitectura similara pentru terenurile cu valoare ambientală: str. Dacia nr. 10, str. Rascoala 1907 nr. 41,41A, str. Rascoala 1907 nr. 45, str. Decebal nr. 33, str. Decebal nr.35, str. G-ral Manu nr. 36,38;
- In cazul cladirii de pe str. Rascoala din 1907 nr. 45, se poate realiza, in limita indicilor spatiali admisi prin PUZ, o mansarda asemanatoare cu constructia invecinata de la nr. 43;
- restul imobilelor se pot reconfigura in limita admisa de PUZ (20%): str. General Manu nr. 34, Str. Dacia nr. 12B, str. Dacia nr. 12A, str. Dacia nr. 10B.

Noile construcții vor ține cont de vecinatatile atat din interiorul insulei studiate, cat si din exteriorul zonei studiate. Regimul de inaltime recomandat este de P+2 si P+3 (P+3 pentru imobilele de pe colt), cladirile putand avea acoperisuri tip terasa sau cu sarpana, realizate in mod armonios cu cladirile vecine fiecărei parcele.

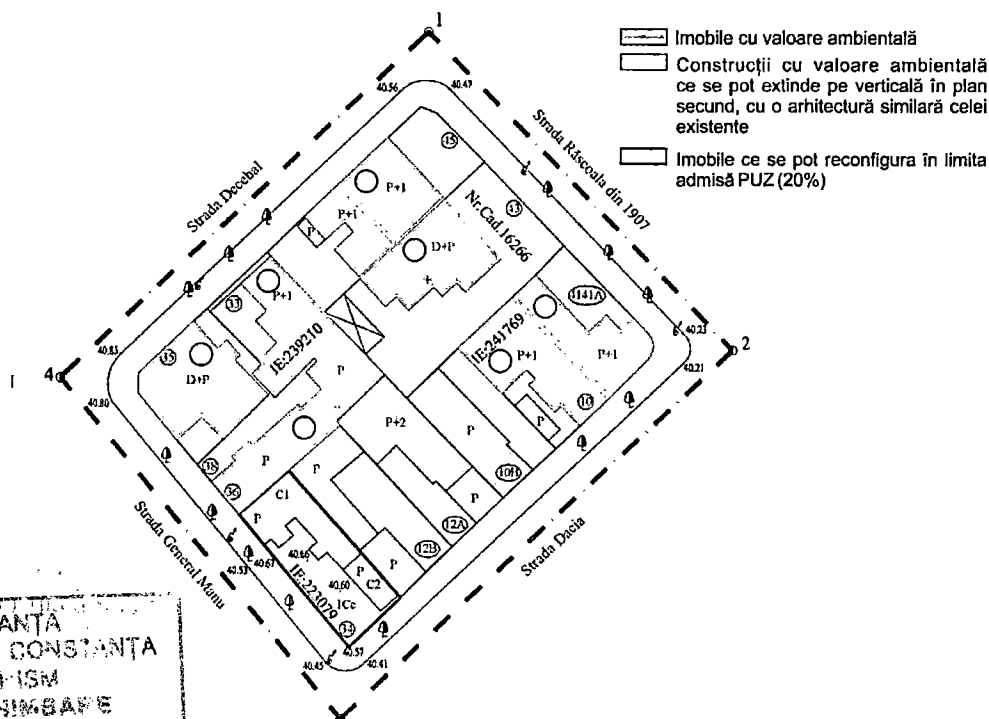


Figura 1 – Ilustrare extindere pe verticală/ reconfigurare în zona studiată
Sursa: Prelucrări S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCINSAPE
Anexă la avizul nr. 1
144975/26.07.2019
ARHITECT ȘEF

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, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

„La clădirile cu valoare ambientală se va prevedea păstrarea fațadelor spre stradă, cu posibilitatea creșterii regimului de înălțime în retragere și completării în stil neutru”, conform avizului nr. 2082/Z din 19.12.2018, emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3.3.1. PARCAJE

- a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:
 - în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute.
 - pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
 - prin concesiune sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
 - prin participarea investitorului la amenajarea de parcuri publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta H.C.L. 113/27.04.2017, astfel:

- **locuințe individuale/ colective**

Art.13.a) - 1 loc de parcare/ pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;

Art.13.b) - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate conform pct.13.a) si 13.b) se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;

- **Art. 5 - constructii comerciale** - 1 loc de parcare la fiecare 35,00 mp. din Suprafața utilă a ariei de vanzare pentru spatii cu Suprafață utilă mai mare de 50,00 mp.;
- **Art. 10 – constructii de sanatate** - 1 loc de parcare la fiecare 50,00 mp. din A.D. si conform normativelor specifice in cazul spitalelor si statiilor de salvare;

Pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta H.C.L. 113/27.04.2017

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. 16/18.11.2018 nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152/22.05.2018 privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:

- construcțiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata minimă de 50%;
- construcții de sanatate vor fi prevazute alinamente simple/ duble, cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata min. de 15,00 mp./pers. ;
- blocuri de locuințe vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de loc. in suprafata min. de 30%;
- construcții de locuințe unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire de min. 5,00 mp./ loc. .

3.3.3. ÎMPREJMUIRI

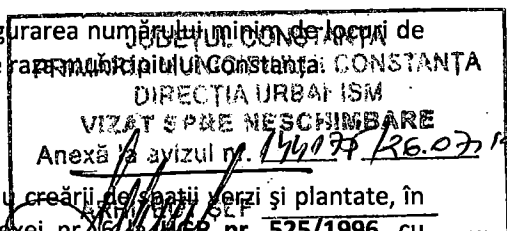
În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50,00 cm 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, conform avizului nr. 2082/Z din 19.12.2018, emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

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

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași



exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4. ZONIFICARE FUNCționalĂ

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

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

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

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 3338,05 mp., conform ridicării topografice, își va păstra limita unitatii teritoriale de referință din P.U.G. și va avea din punct de vedere operațional o singură zonă de reglementare propusă:

- L2p – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2-3E SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii, SITUATE IN ZONE PROTEJATE

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 2.2. – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR, a prezentei documentații de urbanism, la care se adaugă detalii specifice în cele ce urmează.

5.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

- L2p – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2-3E SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii, SITUATE IN ZONE PROTEJATE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. DECEBAL, STR. DACIA, STR. RASCOALEI 1907 SI STR. GENERAL MANU, MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 167855/ 23.12.2016 », în suprafață de 3338,05 mp., conform ridicării topografice, se afla în intravilanul municipiului Constanta, stabilit prin avizul M.L.P.A.T. 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 al municipiului Constanta, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă preponderent ocupata de locuințe individuale cu un nivel de înălțime mic și mediu.

Amplasamentul este situat în proximitatea Bulvardului Mamaia și a Bulevardului Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale și unitati de învățământ – Colegiul National Pedagogic “Constantin Bratescu”, unitati comerciale – comerț cu amanuntul, cabinete de profesii liberale, situate de-a lungul strazilor din vecinatate, precum Str. Rascoalei 1907.

Terenul ce a inițiat prezenta documentație, este situat la adresa Str. General Manu, nr. 34 și masoara o suprafață totală de 160,00 mp., conform măsurători cadastrale, identificat prin Număr Cadastral 223079, fiind în proprietatea privată a lui IONESCU NICOLAE și a lui IONESCU ELENA conform contract de vânzare-cumpărare autentificat prin nr. 613/ 11.03.2015 la birou individual notarial „Serban Mihaela-Lavinia” cu sediul în mun. Constanta, str. General Manu, nr. 64, jud. Constanta.

5.2. UTILIZARE FUNCționalĂ

UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2-3 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- locuințe colective mici cu maxim 2 apartamente pe nivel;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.), servicii comerciale/ personale/ de sanatate în limita a maxim 25% din A.C..

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, numai cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație și fără depășirea înălțimii maxime admise, în funcție de zona de reglementare din care construcția face parte (12,00m/parcele de colț - 15,00m), în limita a maxim 60% din suprafața etajului inferior.

UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii ce generează un trafic important de persoane și marfuri și au program prelungit după orele 22:00 și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice alte funcțiuni ce nu sunt specificate ca **UTILIZĂRI ADMISE** sau **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRENECHINARE
anexa la avizul nr. 944777/26.07.19

5.3. CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

5.3.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.2. - **REGULI PRIVITOARE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR.**

* Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

** Având în vedere că este o lotizare existentă, în care de-a lungul timpului s-au făcut diviziuni necontrolate, parcelarul existent prezintă unele terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafețelor și fronturilor stradale mici.

*** Planul urbanistic zonal transforma toata aceasta zona in terenuri construibile insa nu mai permite divizarea acestora pe viitor, incurajand alipirile in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati. In cazul alipirii mai multor loturi istorice, imaginea la stradă a clădirilor va evidenția parcellarul istoric și se recomandă întocmirea unor Planuri Urbanistice de Detaliu, conform avizului nr. 2082/Z din 19.12.2018, emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

Conform avizului nr. 2082/Z din 19.12.2018, emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

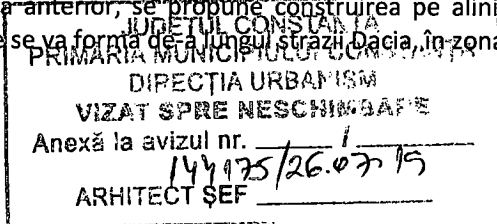
- Noile clădiri se vor alipi la calcanele existente și se va menține regimul de construire majoritar cuplat;
- Clădirile noi, proiectate pe parcele de colț, vor fi realizate prin volume specifice parcelor de colț și vor avea în vedere țeserea laturilor clădirii în zona intersecției străzilor, la parterul acestora;
- Se interzice ieșirea în consolă a unor etaje întregi deasupra domeniului public.

5.3.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Posibilitatea amplasării clădirilor pe aliniament se realizează conform caracterului zonei.

Conform situației existente în teren, pentru constituirea unor fronturi coerente, pentru parcelele de colț se va prelua caracterul construcțiilor existente cu cele două laturi întoarse către stradă, ce conturează fiecare intersecție, după cum urmează:

- în intersecția dintre str. General Manu și str. Dacia (intersecția marcată în plan cu nr.1) pe celelalte trei parcele ce constituie intersecția există construcții amplasate pe ambele limite de proprietate ce conturează intersecția, astfel, pe terenul ce a generat documentația de față, amplasat pe str. General Manu nr.34, N.C.223079, se propune construirea pe aliniament, pe ambele laturi cu deschidere la stradă pentru păstrarea caracterului;
- în intersecția dintre str. General Manu și str. Decebal (intersecția nr.2) toate cele patru terenuri ce conturează intersecția prezintă clădiri construite pe aliniament - pe parcela de colț din zona studiată, amplasată pe str. Decebal nr.35, se propune păstrarea acestui caracter;
- în intersecția dintre str. Decebal și str. Rascoala 1907 (intersecția nr.3) toate cele patru terenuri ce formează intersecția prezintă grădini de față, construcțiile fiind retrase de la aliniament - se propune păstrarea specificului și pe parcela de colț din zona studiată, str. Rascoala 1907 nr.45;
- în intersecția dintre str. Dacia și str. Rascoala 1907 (intersecția nr.4) există, în prezent, trei parcele de colț ce prezintă construcții pe aliniament (str. Rascoala 1907 nr.41,41A - în zona studiată; str. Rascoala 1907 nr.38; str. Dacia nr.1) și o parcelă de colț (str. Rascoala 1907 nr.40) ce prezintă grădină de față, clădirea fiind retrasă de la aliniament - pe parcela de colț din cadrul zonei studiate, din intersecția menționată anterior, se propune construirea pe aliniament pentru întregirea caracterului de locuințe înșiruite ce se va forma de-a lungul străzii Dacia, în zona studiată.



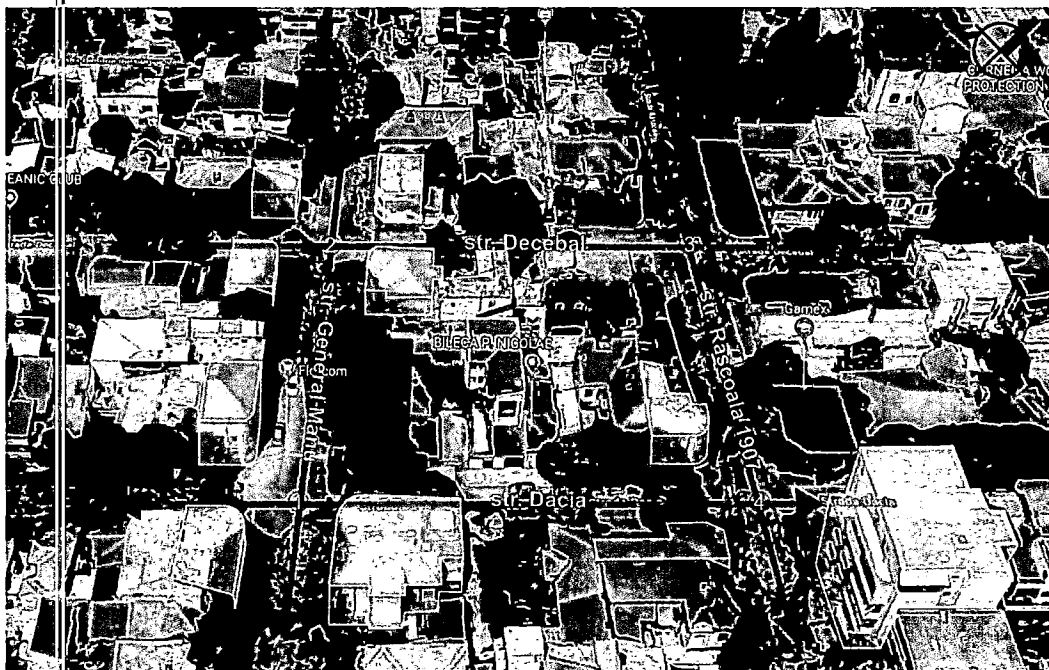


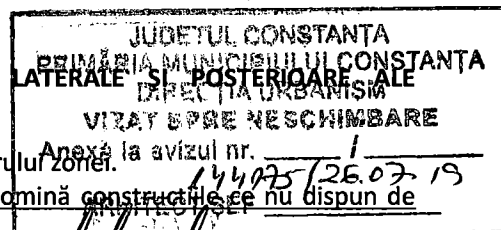
Figura 2 – Identificarea caracterului de construire în intersecțiile zonei studiate

Sursa: Prelucrări S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.

5.3.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Posibilitatea retragerii clădirilor se realizează conform caracterului zonei.

Zona studiată prezintă un caracter al parcelarului unde predomină construcțiile care nu dispun de retragere față de limita posterioară.



În zona studiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.C.P. și a studiului istoric și de morfologie a parcelarului, aferent elaborării documentației actuale, au fost identificate evoluția tipologiei parcelarului și a arhitecturii zonei. Prescripțiile Studiului istoric și de morfologie a parcelarului au fost luate în considerare în elaborarea reglementărilor asupra zonei studiate, coroborat cu situația existentă și tendința de dezvoltare atât din imediata vecinătate a zonei studiate, cât și exterioară acesteia.

Principiile ce au stat la baza reglementărilor actuale sunt evoluția tipologiei parcelarului și situația actuală a fondului construit. Prin urmărirea evoluției parcelarului se observă fragmentarea țesutului și realizarea loturilor cu deschidere foarte mică. În acest sens, pentru o dezvoltare coerentă a zonei studiate, se propun:

- realizarea locuințelor înșiruite pe loturile ce au deschidere către strada Dacia (deschidere cuprinsă între 8,25 și 8,85m), pe o adâncime de maxim 15m;
- în zona de nord-vest, pentru terenurile cu deschidere la strada Decebal, se propune realizarea construcțiilor cuplate (terenuri cu deschidere și suprafețe mari) pentru păstrarea proporțiilor volumetrice ce vor aminti de vechiul parcelar: realizarea construcțiilor cuplate pe locul unde, în vechea configurație a parcelarului, exista posibilitatea realizării construcțiilor izolate de dimensiuni mai mari;
- pe strada General Manu există un număr de trei terenuri, dintre care două (str. General Manu nr. 34 și str. Decebal nr.35) sunt parcele de colț, astfel pentru terenul de pe str. General Manu nr. 36, 38 (deschidere de 7,55m) se propune realizarea unei locuințe de tip înșiruit, pentru realizarea unui front stradal coerent și respectarea normelor de igienă și sănătate.

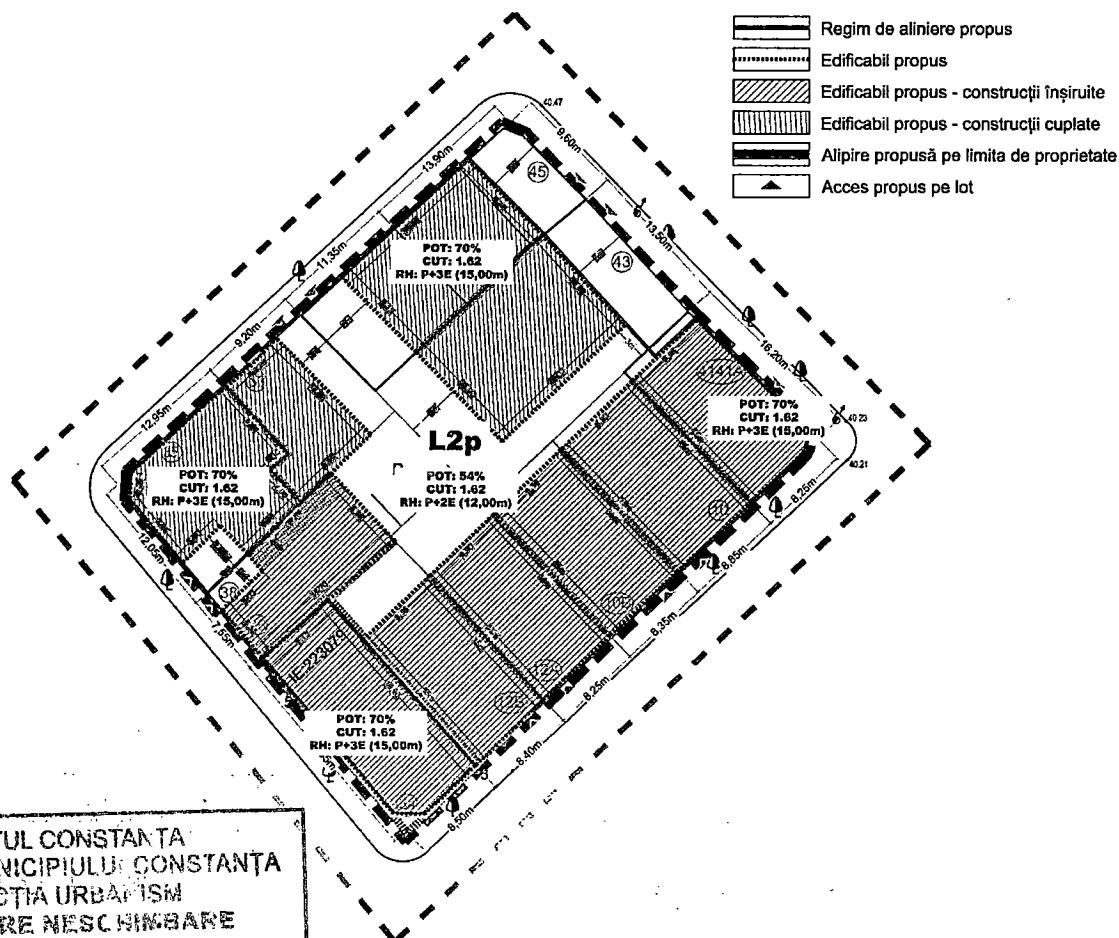


Figura 3 – Ilustrare mobilare urbanistică

Sursa: Prelucrări S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
144155/26.07.19
ARHITECT ȘEF

De asemenea, se vor avea în vedere toate normele în vigoare (O.M.S. 119/2014, modificat și completat prin Ord. Nr. 994/2018; Cod Civil actualizat, excepție facând cazurile când alipirea se realizează la un calcan existent, și nu este necesar acordul vecinilor; Avizul unității teritoriale de pompieri, privind distanțele minime necesare pentru accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor etc.).

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

5.3.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform caracterului zonei.

De asemenea, se vor avea în vedere toate normele în vigoare (O.M.S. 119/2014, modificat și completat prin Ord. Nr. 994/2018; Cod Civil actualizat, excepție facând cazurile când alipirea se realizează la un calcan existent, și nu este necesar acordul vecinilor; Avizul unității teritoriale de pompieri, privind distanțele minime necesare pentru accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor etc.).

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însorire, Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în

care se prevad derogari cu privire la stabilirea acceselor auto si pietonale, a retragerii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor etc.).

5.3.5 CIRCULAȚII, ACCESE SI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Documentația nu își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, astfel :

□ Locuințe individuale/ colective

- **Art.13.a)** - 1 loc de parcare/ pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;
- **Art.13.b)** - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate conform pct.13.a) si 13.b) se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;

- **Art. 5 - constructii comerciale** - 1 loc de parcare la fiecare 35,00 mp. din Suprafata utila a ariei de vanzare pt. spatii cu Suprafata utila mai mare de 50,00 mp.;
- **Art. 10 – constructii de sanatate** - 1 loc de parcare la fiecare 50,00 mp. din A.D. si conform normativelor specifice in cazul spitalelor si statiilor de salvare;
- pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta.

Accesul carosabil pe si pentru lotul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z. se va realiza din Str. General Manu, iar cel pietonal din Str. Dacia.

Pentru zona de reglementare se vor respecta urmatoarele prevederi cu privire la realizarea accesurilor:

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

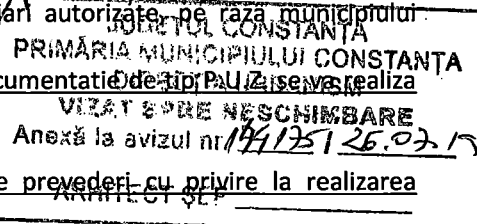
Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

5.3.6 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Noile construcții se vor înscrie în înălțimea maximă admisă pentru fiecare zonă de reglementare cu următoarele mențiuni:

- Se va menține situația de aliniere la cornișele existente și preluarea liniilor de forță ale clădirilor existente cu valoare ambientală, atât din zona studiată, cât și din imediata vecinătate, în vederea realizării unei perspective stradale coerente;



- În limita înălțimii maxime admisibile exprimate în metri și stabilite în cadrul documentației actuale, în cazul în care diferența dintre construcții cu regim diferit de înălțime (12,00m/parcele de colț - 15,00m) este mai mare sau egală cu 2 nivele se va realiza o descreștere în trepte de la aliniament către clădirea cu regim mai mic de înălțime;
- Este permisă realizarea demisolurilor, mezaninelor și a mansardelor numai cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație și fără depășirea înălțimii maxime admise, în funcție de zona de reglementare din care construcția face parte (12,00m/parcele de colț - 15,00m). Totodată, în realizarea etajelor intermediare sau a mansardelor se va ține cont de arhitectura cu care construcția se va învecina, în cazul construcțiilor se ce vor alipi unor construcții existente cu valoare ambientală, stabilite în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.C.P., se va prelua tipologia de construire a acestora din urmă, cu respectarea și continuarea liniilor de forță.

Modificările care pot fi aduse clădirilor existente din zona studiată sunt:

- extindere pe verticala în plan secund, cu o arhitectura similară pentru terenurile cu valoare ambientală: str. Dacia nr. 10, str. Rascoala 1907 nr. 41,41A, str. Rascoala 1907 nr. 45, str. Decebal nr.33, str. Decebal nr.35, str. G-ral Manu nr. 36,38;
- În cazul clădirii de pe str. Rascoala din 1907 nr. 45, se poate realiza, în limita indicilor spațiali admisi prin PUZ, o mansarda asemănătoare cu construcția învecinată de la nr. 43;
- restul imobilelor se pot reconfigura în limita admisă de PUZ (20%): str. General Manu nr. 34, Str. Dacia nr. 12B, str. Dacia nr. 12A, str. Dacia nr. 10B.

Noile construcții vor ține cont de vecinătățile atât din interiorul insulei studiate, cât și din exteriorul zonei studiate. Regimul de înălțime recomandat este de P+2 și P+3 (P+3 pentru imobilele de pe colț), clădirile putând avea acoperisuri tip terasă sau cu șarpanta, realizate în mod armonios cu clădirile vecine fiecărei parcele.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

$H_{\max}$ admisibil este P+2E (12,00 m.)

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI PUSE ÎN SCRIȘ
 Anexă la avizul nr. 144935/26.07.2019
 ARHITECT ȘEF

Conform Avizului de Oportunitate obținut, nr. 167855/23.12.2016, se admite ca:
*parcelele de colț să poată atinge o înălțime maximă de 15,00 m. (P+3E).

Cota +/- 0.00 poate varia în funcție de studiul geotehnic și de condițiile de fundare ale terenului, existând posibilitatea realizării unui demisol. Cota +/- 0.00 se va cacula la cota finită interioară a parterului și va fi diferită de cota de amenajare a terenului CTA.

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.

5.3.7 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 clădirile cu valoare ambientală se va prevedea păstrarea fațadelor spre stradă, cu posibilitatea creșterii regimului de înălțime în retragere și completării în stil neutru”, conform avizului nr. 2082/Z din 19.12.2018, emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.2., a prezentului regulament, **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.), se recomandă tencuieli, plăci cu piatră naturală sau plăci ceramice de exterior, în culori pastelate;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- inserțiile contemporane se vor face în stil neutru, fără agresarea cadrului construit istoric prin forme, materiale sau culori, cu preluarea cornișei în cazul construcțiilor alipite la un calcan existent, și/sau preluarea liniilor de forță a arhitecturii existente, a construcțiilor cu valoare ambientală identificate în zona studiat;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- împrejuririle istorice din fier forjat se vor păstra ca atare, restaura sau, în cazul în care acest lucru nu este posibil, noua împrejurire va respecta arhitectura cele vechi;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

5.3.8 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.1., a prezentului regulament, **REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE-VERIFICARE
Anexă la avizul nr. 144095/26.07.19
ARHITECT ȘEF

Noile obiective se vor bransa la rețeaua existentă conform avizelor și specificațiilor instituțiilor de specialitate și a normelor în vigoare.

5.3.9 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.3., a prezentului regulament, **SPAȚII VERZI**, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte 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.

Conform prevederilor H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, pentru funcțiunile propuse pentru L2p vor fi asigurate spațiile verzi după cum urmează:

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață minim de 50%;
- construcții de sanatare vor fi prevăzute aliniamente simple/ duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață min. de 15,00 mp./pers.;
- blocuri de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de loc. în suprafață min. de 30%;
- construcții de locuințe unifamiliale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire de min. 5,00 mp./ locuitor.

5.3.10 ÎMPREJMUIRI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCĂMBARE

Anexă la avizul nr.

144925/26.07.2019

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECȚIUNEA 3.3., a prezentului regulament, ÎMPREJMUIRI.

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50,00 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică;
- împrejmuirile istorice din fier forjat se vor păstra ca atare, restaura sau, în cazul în care acest lucru nu este posibil, noua împrejmuire va respecta arhitectura celei vechi;
- 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 exigente 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).

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m.

5.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim admis = 54%

P.O.T. maxim admis pentru parcele de colț = 70%, cu încadrarea în C.U.T. = 1.62;

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, C.U.T. și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

5.4.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 1.62 mp. A.D.C./ mp. teren.

6. PROPUȘURI DE INTERVENȚIE ȘI DEZVOLTARE CONFORM STUDIULUI ISTORIC ȘI DE MORFOLOGIE A PARCELARULUI PENTRU P.U.Z.C.P. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. DECEBAL, STR. DACIA, STR. RĂSCOALA DIN 1907 ȘI STR. GENERAL MANU

Următoarele prevederi au fost preluate din studiul istoric și de morfologie a parcelarului pentru P.U.Z.C.P. Zona delimitată de str. Decebal, str. Dacia, str. Rășcoala din 1907 și str. General Manu, elaborate de ARH. RADU CORNESCU și Specialist M.C. 3275 ARH. MARGARETA MIHAILESCU, astfel:

Pentru păstrarea valorii și calitatilor sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu, sunt necesare:

- Restaurarea exterioară a clădirilor cu valoare arhitecturală;
- Păstrarea și eventual etajarea clădirilor cu valoare ambientală, cu respectarea stilului și materialelor existente;
- Interzicerea termoizolării la exterior a fațadelor ornamentate;
- Păstrarea sau refacerea detaliilor și ornamentelor clădirilor istorice; frontoane, cornișe, ancadrame;
- Păstrarea balustradelor din fier forjat existente la balcoane;
- Păstrarea împrejmuirilor istorice din fier forjat;
- Păstrarea modelului de acoperire specific - în 1, 2, 3, 4 sau mai multe ape, respectându-se, pe cât posibil, panta inițială, cu învelitoare ceramică sau tablă țigă;
- Evitarea țiglei de tablă;
- Păstrarea tamplariei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn/ lemn stratificat, cu păstrarea modelului/secțiunii;
- Evitarea tamplariei noi și a rulourilor din p.v.c., mai ales a celor de culoare albă;
- Evitarea construirii de anexe gospodărești la stradă;
- Interzicerea amplasării aparatului și conductelor de gaze, electrice, de condiționare a aerului vizibil, pe fațadele principale, spre stradă.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRENEȘCINĂ
Anexă la avizul nr. 144/25/26.07.2019
ARHITECT

În vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zona, considerăm necesară respectarea următoarelor principii:

- Evitarea comasării loturilor istorice;
- Retragerea de la stradă a clădirilor cu mai multe niveluri, în scopul atenuării masivității, oferirea de spații de parcare pe parcelă și a distanței necesare rampei către demisol;
- Evitarea exprimării de calcane pe limitele laterale de proprietate;
- Retragerea în adâncime a etajului superior la regim de înălțime mai mare de P+2;
- Acoperisuri în mai multe ape, cu panta originală, cu învelitoare din țigla ceramică, cu streasina redusă, sau în terasă - la clădiri până la P+2,
- Acoperire în terasă la regim de înălțime mai mare decât P+2.

Reglementari propuse pentru lotul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z.:

- Amplasamentul ce a generat P.U.Z. cu Nr. cadastral: 223079 și S=160,00 mp., conform măsurători, situat pe Str. General Manu, nr. 34, va face parte din U.T.R. L2p (zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2-3E si functiuni complementare locuirii, situate in zone

protejate) si va prezenta urmatorii indicatori urbanistici:

P.O.T. max. propus = 70% (conform A.O. nr. 167855/ 23.12.2016);

C.U.T. max. propus = 1.62 (obtinut prin crestere +20% conform Legii 350/2001);

R.H. propus = P+3E (15,00 m).

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCINZABANE
Anexă la avizul nr. 1144735/26.07.19
ARHITECT ȘEF

Funcțiuni propuse pentru terenul ce a generat investitia: functiuni complementare locuirii - birouri de specialitate (medicale, avocatura, notariale etc.), servicii de sanatate.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLAȚIA APLICABILĂ ÎN VIGOARE.

Intocmit,
Urb. Bianca Raluca NEDEA



Verificat,
Urb. Alexandru BAJENARU