



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Mircea cel Bătrân, str. Ion Rațiu,
str. Laic Vodă și str. Petru Vulcan,
inițiator Pricopie Marius

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 12/12 2019.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 223432/18.11.2019, 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. 241509/12.12.2019, precum și avizul nr. 223424/18.11.2019 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 art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/200, emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice;

Văzând avizul de oportunitate nr. 1510/06.01.2016 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. Mircea cel Bătrân, str. Ion Rațiu, str. Laic Vodă și str. Petru Vulcan, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Ion Rațiu nr. 123A, în suprafață de 150 mp (potrivit actelor de proprietate) și 152 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 211944, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Pricopie Marius și Pricopie Mihaela Gabriela conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3068/22.09.2010 la Biroul notarului public Mariana Iosif.

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 - Pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, începând cu data adopției prezentei, își încetează valabilitatea documentațiile de urbanism aprobate prin HCL nr. 417/2004, HCL nr. 264/2005, HCL nr. 263/2006, HCL nr. 422/2006 și HCL nr. 454/2008.

Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Pricopie Marius, 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, 9 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

TEODOR

RATUCI

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 562, 19.12. 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STR. ION RATIU, STR. LAIC VODĂ, STR. PETRU VULCAN ȘI STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, MUN. CONSTANȚA

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

Teren identificat prin număr cadastral = 211944, cu o suprafață de 152,00 metri pătrați (conform măsurători), situat pe strada Ion Rățiu, nr. 123A;
Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 29.627,543 metri pătrați.

1.1.3. Titularul investiției

PRICOPIE MARIUS SI PRICOPIE MIHAELA-GABRIELA

1.1.4. Elaboratorul documentației

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

tel: 0723.171.168

1.1.5. Sef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

1.1.6. Faza proiect

P.U.Z.

Județul CONSTANȚA
Primăria Municipiului CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRENESCUINȚARE
Anexă la avizul nr. <u>223424/16.11.2019</u>
ARHITECT ȘEF

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 și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea centrală a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de Str. Ion Rățiu, Str. Mircea cel Bătrân, Str. Laic Vodă și Str. Petru Vulcan.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. ION RATIU(LA NORD), STR. LAIC VODA(LA EST), STR. PETRU VULCAN(LA SUD) SI STR. MIRCEA CEL BATRAN(LA VEST), MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 1510/ 06.01.2016», avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.



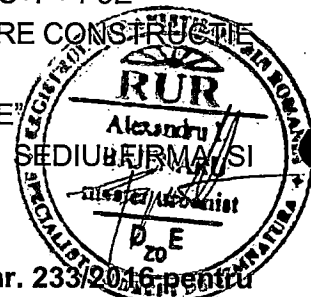
1.3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- 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 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 ;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de siglă și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 417/2004 -P.U.D. aprobat - P.U.D. - EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA P. (pt spatii comerciale la parter si locuinta la etaj)
- HCLM 504/2005 - P.U.D. aprobat "CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI S+P+4-5E"
- HCLM 264/2005 - P.U.D. aprobat "RECOMPARTIMENTARE, MANSARDARE CONSTRUCȚIE EXISTENTA SI EXTINDERE LOCUINTA P+M"
- HCLM 263/2006 - P.U.D. aprobat "EXTINDERE IMOBIL PARTER CU P+1E"
- HCLM 422/2006 - P.U.D. aprobat "CONSTRUIRE IMOBIL P+1E+M, SEDIU BIROU SI BIROURI"
- HCLM 454/2008 - P.U.D. aprobat "CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E"

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
VIZAT ȘI PREZENTAT
Anexă la avizul nr. 1

ARHITECT ȘEF 223424/16.09.19



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 corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

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 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.

VIZAT ȘI PRE NESCINERATE
Anexă la avizul nr. 223424/16.11.13.

2.2. REGULI DE BAZĂ 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 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.

Zona studiată, se încadrează, conform Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Constanța, în zona construită protejată 5 - Sit Urban: CT-II-S-B-02821.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA 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. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

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

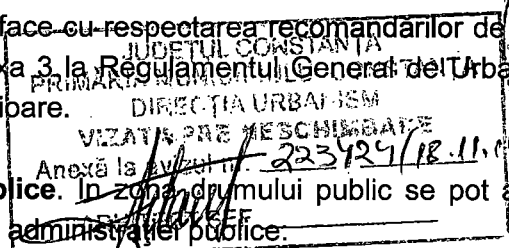
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare.

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

- 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, țiței 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.

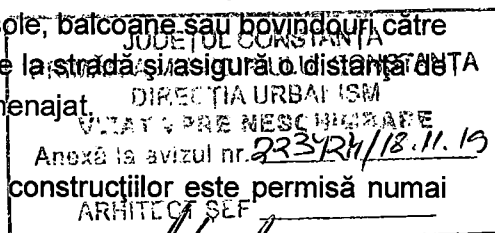
În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea 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:

- pentru zona studiată, având regim de construire predominant compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- 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;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- pentru construcțiile amplasate pe aliniament, se admit console, balcoane sau povindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 metri de la alinierea de la strada și asigură o distanță de 4,00 metri 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 prezentului regulament și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018** sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor în interiorul parcelei 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, modul de ocupare al terenurilor, distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă).

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) **Accesuri 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.

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

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, precum și în baza H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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



3.1. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE 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, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (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) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, 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.

d) 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 funcțiunea adăpostită de acestea.

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.

CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REZ. NESCHEIMBARE
avizul nr. 223429/18.11.19
ARHITECT SEE



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 ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI LA CONSTRUCȚIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Executarea de noi parcelări 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 urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta documentație se recomandă, în cazul unor noi investiții pe terenuri cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați și cu front la stradă mai mic de 8,00 metri, să se recurgă la operațiuni de alipire, la una dintre parcelele învecinate.

a) **Înălțimea construcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/ 1991, actualizată.

Se admite mansardarea clădirilor, pe o suprafață de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu condiția să nu fie depășită limita superioară a indicatorilor urbanistici valabili pentru terenul aferent clădirilor.

DIRECȚIA URBANISM
VIAȚĂ ȘI DE VECUINȚĂRE
Anexă la avizul nr. 223429/18.11.13



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.

Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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.

NOTĂ: Înălțimea etajului curent se va stabili la fața de A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, 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 al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

b) 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.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- 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 (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- 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;



VIZAT ȘPRE NESCĂRIRE
Anexă la avizul nr. 223424/18.11.19
ARHITECT ȘEF

- amplasarea panourilor de afişaj publicitar, atât pe domeniul public, cât şi pe proprietăţi private sau pe faţadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

*** Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafaţa din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcţia/ construcţiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafaţa construită mai mică sau cel mult egală cu suprafaţa care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliţi prin prezenta documentaţie.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcţiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcţiilor se face ocupând întreaga lăţime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcţii;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcţiilor (*cuplate sau izolate*) se face ocupând doar parţial lăţimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite şi spaţii deschise;
- CTA - Cota terenului amenajat;
- *Locuinţe colective medii* - locuinţe colective cu regim de înălţime cuprins între P+3 – P+6 niveluri; în prezenta documentaţie sunt reglementate locuinţele colective medii având un regim de înălţime ce nu va depăşi 15,00 metri la cornişă, de la CTA.

Apexa la avizul nr. 223727/18.11.19

ARHITECT SLP

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

3.3.1. PARCAJE:

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

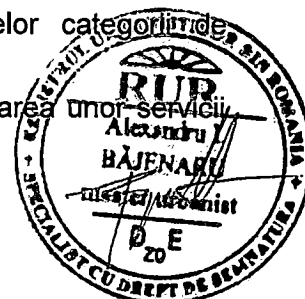
3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

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. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a 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.

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;



- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

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

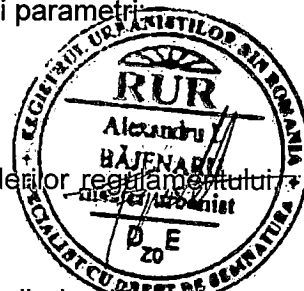
Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

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 și modul de utilizare a terenului;
- înălțimea maximă admisă.

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



4.1.2. 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.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei trei 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.).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
VIZAT ȘI REȘTIMBATE
Anexă la avizul nr. 2234/24.11.2015
ARHITECT

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, cu suprafață de 29.627 543 metri pătrați, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- **ZR1** – Zona locuințe individuale cu R.H. maxim de 12,00 metri;
- **ZR2** – Zona locuințe individuale și colective medii cu R.H. maxim de 15,00 metri;
- **ZR3** – Zona locuințe individuale și colective medii și funcțiuni complementare locuirii cu R.H. maxim de 15,00 metri.

Se vor supune prevederilor prezentului regulament odată cu încetarea duratei de funcționare a construcțiilor existente, edificate anterior, în baza altor documentații urbanistice, următoarele:

- HCLM 417/2004 - P.U.D. aprobat - P.U.D. - EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE LOCUINȚĂ P. (pentru spații comerciale la parter și locuință la etaj)
- HCLM 264/2005 - P.U.D. aprobat "RECOMPARTIMENTARE, MANSARDARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI EXTINDERE LOCUINȚĂ P+M"
- HCLM 263/2006 - P.U.D. aprobat "EXTINDERE IMOBIL PARTER CU P+1E"

- HCLM 422/2006 - P.U.D. aprobat "CONSTRUIRE IMOBIL P+1E+M, SEDIU FIRMĂ ȘI BIROURI"
- HCLM 454/2008 - P.U.D. aprobat CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E"

Zone de reglementare menținute conform P.U.G și H.C.L.M. aprobate:

ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial, reglementată prin P.U.G.M.C. aprobat

- **HCLM 504/2005.** - P.U.D. aprobat "Construire clădire de birouri S+P+4-5E"

6. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. ION RATIU(LA NORD), STR. LAIC VODA(LA EST), STR. PETRU VULCAN(LA SUD) SI STR. MIRCEA CEL BATRAN(LA VEST), MUN. CONSTANTA AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 1510/06.01.2016 », în suprafață de 29.627,543 metri pătrați, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM 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.

Pe amplasamentul prezentului 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 face parte dintr-o zonă preponderent ocupată de locuințe individuale cu un nivel de înălțime mic și mediu.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual și colectiv și spații cu caracter comercial și de servicii, situate de-a lungul străzii Mircea cel Bătrân/ Bulevardul Tomis și strada Ion Rațiu.

Terenul ce face obiectul acestei documentații este situat în proximitatea străzii Mircea cel Bătrân, a străzii Ion Rațiu și a bulevardului Tomis.

Terenul ce a inițiat prezenta documentație, este situat la adresa strada Ion Rațiu, nr. 123A în suprafață totală de 152,00 metri pătrați (conform măsurători), identificat prin nr. cadastral 211944, fiind în proprietatea privată a lui Pricopie Marius și Pricopie Mihaela-Gabriela conform contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 3068/ 22.09.2010, respectiv contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 49107/ 09.12.1994.

5.2.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

UTILIZĂRI ADMISE :

ZR1 – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

- locuințe individuale cu maxim 12,00 metri înălțime în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.), la parter;

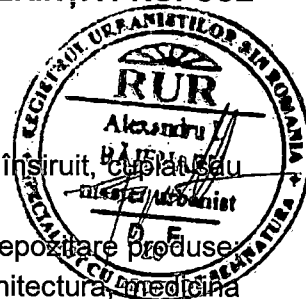
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

VIZAT ȘI PRE NESCHEVAT

Anexă la avizul nr. 1

223427/12.11.19.

ARHITECT ȘEF

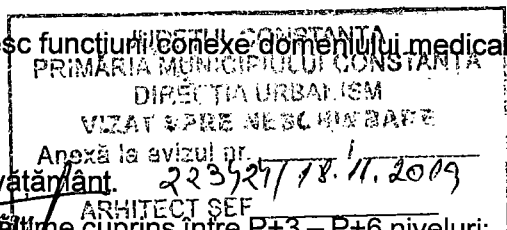


ZR2 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

- locuințe individuale cu maxim 15,00 metri înălțime, în regim de construire înșiruit, cuplat și/sau izolat;
- locuințe colective medii* cu maxim 15,00 metri înălțime;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- la parterul locuințelor se admit spații comerciale ce nu deranjează funcțiunea de locuire, având programul de funcționare între orele 07:00 - 22:00 și accesul separat de cel al locuințelor.

ZR3 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

- locuințe individuale cu maxim 15,00 metri înălțime, în regim de construire înșiruit, cuplat și/sau izolat;
- locuințe colective medii* cu maxim 15,00 metri înălțime;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- comerț și servicii comerciale;
- birouri;
- spații / birouri / cabinete medicale și spații ce adăpostesc funcțiuni conexe domeniului medical;
- servicii de alimentație publică;
- sedii bancare (exclusiv pe terenuri de colț)
- construcții ce adăpostesc activități educaționale, de învățământ.



*Locuințe colective medii - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3 - P+6 niveluri; în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective medii ca având un regim de înălțime ce nu va depăși 15,00 metri la cornișă, de la CTA.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

ZR1 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

- se admite mansardarea clădirilor, pe o suprafață de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu condiția să nu fie depășită limita superioară a indicatorilor urbanistici valabili pentru terenurile aferente clădirilor, reglementați prin prezentul regulament.
- anexe aferente locuințelor individuale precum: foișoare, spații de depozitare de tip anexă; ce nu aduc disconfort vizual, olfactiv vecinătăților imediate.

ZR2 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

ZR3 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

- se admite mansardarea clădirilor, pe o suprafață de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu condiția să nu fie depășită limita superioară a indicatorilor urbanistici valabili pentru terenul aferent clădirilor, reglementați prin prezentul regulament.



- se admit echipamente publice sau alte funcțiuni din domeniul medical și/sau al învățământului, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:

- dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 25 metri pătrați.

UTILIZĂRI INTERZISE:

ZR1 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

+

ZR2 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

+

ZR3 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiții

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

ZR1 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

ZR2 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

ZR3 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

se impun următoarele condiții în ceea ce privește caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Executarea de noi parcelări 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 urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

Sunt admise construcții pe terenuri cu suprafață de minim 150,00 metri pătrați și cu o deschidere la stradă de minim 8,00 metri.

JUDEȚUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la proiectul nr. 223424/18.11.19
ARHITECT ȘEF



În cazul parcelelor cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați, neconstruite, se recomandă alipirea acestora la una dintre parcelele învecinate. Pentru terenurile cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați ce dispun în prezent de construcții, reglementările prezentei documentații intră în vigoare odată cu desființarea construcțiilor existente edificate în baza unor documentații urbanistice anterioare.

În prezent, regimul de construire în zona studiată P.U.Z. este discontinuu, prin amplasarea clădirilor pe parcelă izolat și/sau cuplat.

Prin prezenta documentație se propune amplasarea clădirilor pe teren în regim izolat și/sau cuplat.

Conform avizului nr. 1787/U/30.08.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța: se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru documentații în faza PUD, PAC, PAD pe teritoriul ce se încadrează în prezenta documentație.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

ZR1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

ZR2 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

ZR3 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

se impun următoarele condiții în ceea ce privește amplasarea clădirilor 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:

- pentru zona studiată, având regim de construire predominant compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- 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;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- se admite retragerea construcțiilor de la aliniament doar în condițiile în care aceasta este necesară în vederea accesului carosabil pe lot și nu se depreciază caracterul fondului construit la stradă, din punct de vedere estetic și funcțional de la nivel pietonal, asigurându-se faptul că nu se vor crea calcane vizibile din domeniul public.

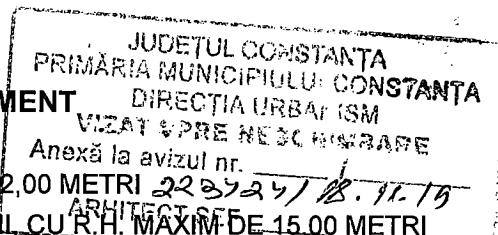
c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZR1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

+

ZR2 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcellarului existent, un regim de construire izolat și/sau cuplat.



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 completat 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.

- în cazul clădirilor izolate:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,00 metri;

- în cazul clădirilor cuplate:

- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;

- lungimea calcanului va fi de maxim 25,00 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;

- noua construcție se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 3,00 metri;

- în cazul parcelelor înguste (cu deschiderea la stradă între minim 10,00 metri – maxim 12,00 metri) retragerile laterale pot fi mai mici decât 3,00 metri, în baza unui studiu de însoțire verificat AF și cu respectarea Codului Civil;

- clădirile amplasate pe parcele de colț vor avea tratate fațadele orientate către cele 2 fronturi ca fațade principale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de CTA, dar nu mai puțin de 3,00 metri, cu următoarele mențiuni:

- pentru parcelele situate pe insula delimitată de străzile Mircea cel Bătrân, Ion Rațiu, Radu Calomfirescu și Petru Vulcan, având front la strada Radu Calomfirescu, se admit retrageri posterioare de 2,50 metri față de limita posterioară actuală, cu condiția ca parterul să fie retras cu minim 7,50 metri față de limita posterioară actuală, avându-se în vedere o viitoare dezvoltare a zonei, detaliată în prezentul regulament, la Subcap. 5.2.3..

- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15,00 metri se acceptă amplasarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);

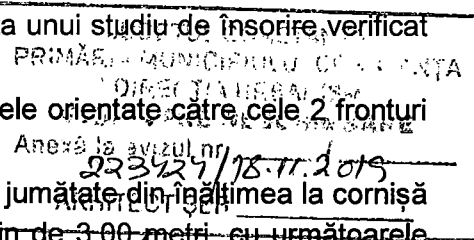
- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea înprejmuirii.

- în cazul parcelelor cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați, neconstruite, se recomandă alipirea acestora la una dintre parcelele învecinate.

- pentru terenurile cu suprafață mai mică de 150,00 metri pătrați ce dispun în prezent de construcții, reglementările prezentei documentații intră în vigoare odată cu desființarea construcțiilor existente.

ZR3 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI:

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire izolat, cuplat și/sau înșiruit.

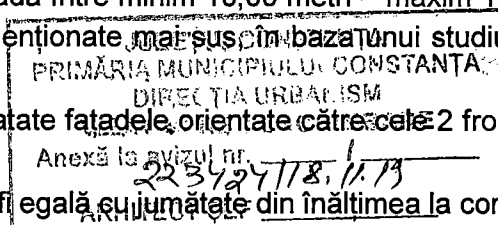
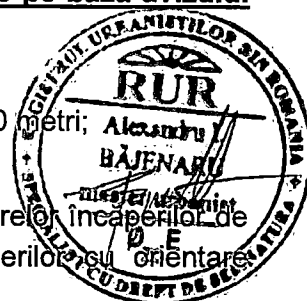


Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **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 completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**
- în cazul clădirilor izolate:
 - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,00 metri;
- în cazul clădirilor cuplate și/sau înșiruite:
 - clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
 - lungimea calcanului va fi de maxim 25,00 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;
 - noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul parcelelor înguste (cu deschiderea la stradă între minim 10,00 metri – maxim 12,00 metri) retragerile laterale pot fi mai mici decât cele menționate mai sus în baza unui studiu de însorire verificat AF.
- clădirile amplasate pe parcele de colț vor avea tratate fațadele orientate către cele 2 fronturi ca fațade principale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de CTA, dar nu mai puțin de 3,00 metri, la care se fac următoarele mențiuni:
 - Pentru parcelele situate pe insula delimitată de străzi Mircea cel Bătrân, Ion Rațiu, Radu Calomfirescu și Petru Vulcan, având front la strada Mircea cel Bătrân, parterul va fi retras cu minim 7,50 metri, iar etajele superioare vor fi retrase la nu mai puțin de 2,50 față de limita posterioară actuală, avându-se în vedere o viitoare dezvoltare a zonei, detaliată în prezentul regulament, la Subcap. 5.2.3.
 - în cazul în care pe limita posterioară există deja calcanul unei clădiri principale de locuit învecinată, noua construcție se poate alipi pe limita de proprietate posterioară, respectând înălțimea construcției existente (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii;
- în cazul parcelelor cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați, neconstruite, se recomandă alipirea acestora la una dintre parcelele învecinate;
- pentru terenurile cu suprafață mai mică de 150,00 metri pătrați ce dispun în prezent de construcții, reglementările prezentei documentații intră în vigoare odată cu desființarea construcțiilor existente edificate în baza unor documentații urbanistice anterioare.

EXCEPȚII:

Pentru terenurile ce dispun de deschidere la strada Mircea cel Bătrân, respectiv Radu Calomfirescu, se admite, pentru modul de construire înșiruit, retragerea noilor construcții față de limita posterioară a parcelei, în baza prevederilor Codului Civil actualizat și a studiului de însorire verificat cu cerința AF, numai în baza unui P.U.D. aprobat conform normelor legislative în vigoare,



având în vedere strategia de dezvoltare a infrastructurii rutiere și a accesurilor pe lot, propuse prin prezenta documentație.

Pentru terenurile cu deschidere la străzile Mircea cel Bătrân și Ion Rațiu se recomandă ca, pentru o mai bună dezvoltare a zonei, să se urmărească comasarea de terenuri, pentru a fi posibile investiții unitare și mai ample.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

ZR1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

ZR2 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

ZR3 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

se impun următoarele condiții în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe o parcelă se pot construi mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile acesteia permit dezvoltarea mai multor construcții, iar indicatorii P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășiți;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Se admit derogări de la prezentul regulament cu privire la amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă cu condiția ca studiul de însorire aferent proiectului să fie verificat la comisia AF.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZR1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

ZR2 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

ZR3 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

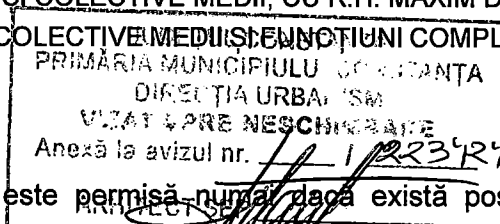
a) Accesuri carosabile

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.

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

Numărul și configurația accesurilor se determină conform H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Documentația 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 lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

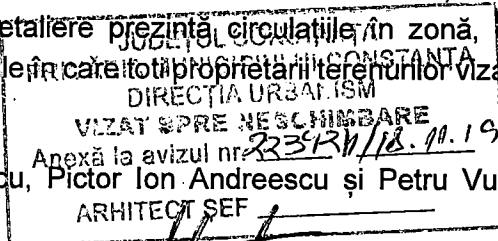


Anexă la avizul nr. 1232/18.11.19

Propunerea prezentului P.U.Z. reglementează circulațiile în zona studiată și limitrofe acesteia, după cum urmează :

- străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu și Petru Vulcan își păstrează profilul și caracterul actual ;
- strada Laic Vodă își păstrează ampriza actuală și sensul de circulație, însă parcare va fi posibilă doar pe partea dreaptă a străzii, în sensul de mers;
- strada Mircea cel Bătrân își va păstra ampriza actuală, iar pentru evitarea parcărilor spontane, în dreptul locuințelor colective (bloc nr. poștal 179 și bloc nr. poștal 181) este propus un surplus de 6 locuri de parcare, dispuse paralel cu bordura, fără a afecta circulația pietonală.

În cazul unei dezvoltări ulterioare, în vederea fluidizării traficului de pe strada Mircea cel Bătrân, prezenta documentație a analizat și posibilitatea realizării unei circulații (alee de acces) pe latura posterioară a parcelarului delimitat de străzile Mircea cel Bătrân, Ion Rațiu, Radu Calomfirescu și Petru Vulcan. Următoarea detaliere prezintă circulațiile în zonă, cu realizarea aleii de acces anterior menționate, în condițiile în care toți proprietarii terenurilor vizate de către această investiție își vor exprima acordul :



- străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu și Petru Vulcan își păstrează profilul și caracterul actual ;
- strada Laic Vodă, își păstrează ampriza actuală și sensul de circulație, însă parcare va fi posibilă doar pe partea dreaptă a străzii în sensul de mers;
- Mircea cel Bătrân își va păstra ampriza actuală, iar pentru evitarea parcărilor spontane, în dreptul locuințelor colective (bloc nr. poștal 179 și bloc nr. poștal 181.) este propus un surplus de 6 locuri de parcare, dispuse paralel cu bordura, fără a afecta circulația pietonală.

În cazul unei dezvoltări ulterioare, pentru zona delimitată de străzile Mircea cel Bătrân, Ion Rațiu, Radu Calomfirescu și Petru Vulcan, este propusă o alee ocazional carosabilă, ce se va putea realiza doar cu acordul tuturor proprietarilor terenurilor vizate. Această propunere va presupune proceduri de dezmembrare și/sau alipire prin investiții publice.

Această alee va fi dedicată exclusiv accesului riveranilor și accesului pentru autospeciale; Vor fi deservite parcelele cu fronturi la străzile Mircea cel Bătrân și Radu Calomfirescu și vor beneficia de acces carosabil pe lot prin această nouă alee propusă, fără incomodarea traficului de pe străzile menționate.

Aleea propusă va presupune o ampriză carosabilă de 5,00 metri, iar axul acesteia va reprezenta actuala limită de proprietate posterioară comună terenurilor pe care le va deservi. Aceasta se va realiza prin cedări de suprafețe stânga-dreapta față de limita posterioară comună actuală a terenurilor pe care le va deservi.

În consecință, circulația se va desfășura în sens unic, cu acces din strada Radu Calomfirescu fără incomodarea traficului de pe străzile Mircea cel Bătrân și Radu Calomfirescu. Această investiție se va realiza prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire prin investiții publice.

b) Accesuri pietonale

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

Atât accesul carosabil, cât și accesul pietonal pentru lotul ce a generat prezenta documentație se va realiza din Strada Ion Rațiu, la numărul poștal 123A.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZR1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

H_{maxim} admisibil este 12,00 metri

ZR2 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

H_{maxim} admisibil este 15,00 metri

ZR3 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

H_{maxim} admisibil este 15,00 metri

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIAȚĂ ȘI MEDIU
Anexă la vizuina nr. 223757/18.11.19
ARHITECT ȘEF

Înălțimea maximă admisă a clădirilor este măsurată de la CTA la cornișă.

Se admite mansardarea clădirilor, pe o suprafață de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu condiția să nu fie depășită limita superioară a indicatorilor urbanistici valabili pentru terenul aferent clădirilor, reglementați prin prezentul 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.

Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de supanțe este permisă exclusiv în cazul locuințelor individuale, permise pe loturile curpinse în zonele ZR1 și ZR2. În acest caz, realizarea supanțelor se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.



NOTĂ: Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, 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 al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

ZR1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

ZR2 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

ZR3 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

se impun următoarele condiții în ceea ce privește 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, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- 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.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- 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.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

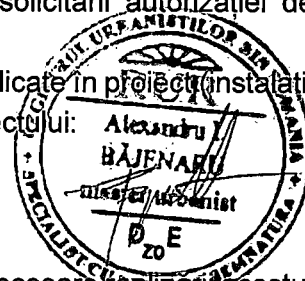
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMARE

Anexă la avizul nr. 1

ARHITECT ȘEF 223727/18.11.19

Ulterior aprobării PUZ, la faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- 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.
- 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, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

- o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- o pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- o 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
- o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- o firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentației PAC va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

ZR1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

ZR2 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

ZR3 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUINȚII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

se impun următoarele condiții în ceea ce privește condițiile de echipare edilitară:

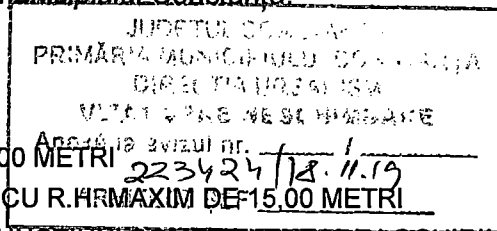
RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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 bransare 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, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (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) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, 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



d) 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 dimensiunile și de funcțiune.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 223427/18.11.19



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.

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

Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.156067524/17.03.2016 - "Aviz favorabil cu următoarele condiții: Prezentul aviz nu poate fi folosit pentru faza PAC. Se va reveni la faza PAC cu o noua documentație în vederea obținerii Avizelor de Amplasament pt. fiecare construcție ce se va realiza. Pe planurile de amplasament anexate s-au trasat LES 10kV+PT10/0.4, LES+LEA0.4kV existente în apropierea amplasamentului. În conformitate cu Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice - revizia 1, aprobată cu Ordinul ANRE nr.4/2007 se va păstra față de LES și față de construcțiile ce se vor efectua o distanță de minim 0.6m la paralelism și 0.25m la traversări. În cazul în care vor fi găsite cabluri electrice în teren, care nu sunt figurate în planul anexat, se vor opri lucrările și se va solicita

asistența din partea ENEL Distribuție Dobrogea. Dacă va fi necesară devierea instalațiilor electrice de pe amplasament, se va face de către solicitantul avizului de amplasament pe cheltuiela acestuia cu o societate atestată ANRE. Nerespectarea acestor prevederi va duce la anularea avizului de amplasament."

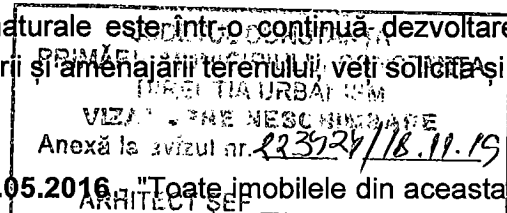
Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE engie nr.314.331.178/11.09.2019: - "Aviz favorabil cu mențiunile: Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat în M.O. 344/2018, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/6.10.2018.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 "Art. 190 – pentru protecția obiectivelor /sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

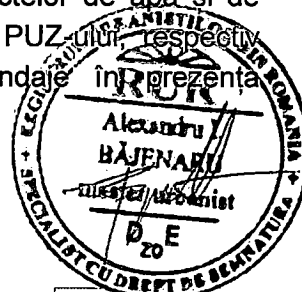
- Să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat
- Să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale fără avizul prealabil al operatorului de sistem
- Să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale
- Să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale. Viitoare construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în Tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."



Conform avizului S.C. RAJA S.A. nr.395/4797/27.05.2016: "Toate imobilele din aceasta zona, au racorduri de canalizare.. Conductele de alimentare cu apă, presupun o presiune de 1.8 atm. Va atenționăm că, pentru o poziționare cât mai exactă a traseelor conductelor de apă și de canalizare existente în zona studiată, în fazele de proiectare următoare PUZ-ului, respectiv obținerea autorizației de construire, aveți obligația executării de sonde în prezența reprezentanților SC RAJA SA."



Aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1415 din 22.08.2019 - "Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta, cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic."

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

ZR1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

ZR2 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

ZR3 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

se impun următoarele condiții în ceea ce privește spațiile libere și spațiile 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 HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a 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.

Spațiile verzi nou înființate urmează să fie amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, etc. menționate în Anexa 2 aferentă H.C.J.C nr.152/ 22.05.2013.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi dotate ca și grădini de fațadă.

Pentru fiecare parcelă se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. 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.

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

ZR1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM DE 12,00 METRI

ZR2 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII, CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

ZR3 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE MEDII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI

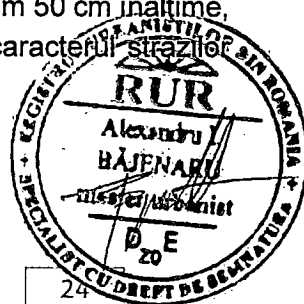
se impun următoarele condiții în ceea ce privește împrejuririle:

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

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

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 - 2,20 m. .

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRENESCUȘIARE
Anexă la avizul nr. 223924/18.11.19
ARHITECT ȘEF



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 împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

5.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZR1 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM de 12,00 METRI:

P.O.T. maxim = 54%

ZR2 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI:

P.O.T. maxim = 54%

ZR3 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI:

P.O.T. maxim = 54%

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

ZR1 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU R.H. MAXIM de 12,00 METRI:

C.U.T. maxim = 1.62

ZR2 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI:

C.U.T. maxim = 1.62

ZR3 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii CU R.H. MAXIM DE 15,00 METRI:

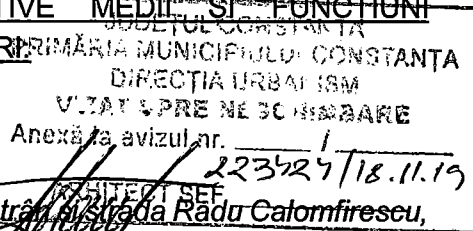
C.U.T. maxim = 1.62

EXCEPȚII:

Pentru terenurile ce dispun de deschidere la strada Mircea cel Bătrân și Strada Radu Calomfirescu, indicatorii urbanistici se vor raporta la suprafața actuală a terenurilor, chiar și odată cu dezmembrarea acestora în vederea realizării aleii ocazional carosabile menționată în strategia/prounerile prezentei documentații.

*** Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitorii pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;



- Regim de construire discontinuu - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;

- CTA - Cota terenului amenajat;

- Locuințe colective medii - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3 – P+6 niveluri; în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective medii având un regim de înălțime ce nu va depăși 15,00 metri la cornișă, de la CTA.

Reglementări propuse pe lotul ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z.:

- Amplasamentul ce a generat P.U.Z. cu Nr. cadastral = 211944 și S= 152,00 mp, situat pe Str. Ion Rațiu, nr. 123A:

P.O.T. max. propus= 54%

C.U.T. max. propus= 1.62

R.H. propus= 15,00 metri

Funcțiuni: mixte – locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare locuirii.

În prezent terenul este liber de construcții.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 223/27.11.19
ARHITECT ȘEF

Întocmit,
Urb. Alexandra TUDOR

Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU



PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin
**PLANUL URBANISTIC ZONAL "P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STRADA ION RAȚIU,
 STR. LAIC VODĂ, STR. PETRU VULCAN ȘI STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, MUN.
 CONSTANȚA"**

În baza Avizului de Oportunitate nr. 1510/ 06.01.2016

I.01 Amplasament obiectiv

Obiectivul propus prin prezentul P.U.Z. este amplasat în județul Constanța, municipiul Constanța, în zona centrală, având adresa la strada Ion Rațiu, nr. 123A, identificat prin Număr Cadastral 211944. Terenul are deschidere la strada Ion Rațiu.

Documentația s-a elaborat conform Certificatului de Urbanism nr. 1365 din 02.04.2018, prelungit prin cererea nr. 53032/14.03.2019, până la data de 01.04.2020, emis de Primăria Municipiului Constanța, în baza Certificatului de Urbanism emis anterior, nr. 613 din 12.02.2016.

I.02 Beneficiarul lucrărilor

PRICOPIE MARIUS SI PRICOPIE MIHAELA – GABRIELA

I.03 Elaboratorul documentației

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

tel: 0723.171.168

I.04 Proiectant de specialitate - Șef de proiect R.U.R. drept de semnătură DZ0

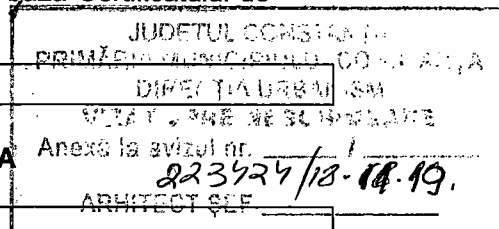
Master Urb. Alexandru Băjenaru

I.05 Faza proiect

P.U.Z.

I.06 Număr proiect

123/ 2017



CUPRINS

1.1. Obiective operaționale.....	3
1.2. Programe.....	3
1.3. Proiecte.....	4
1.4. Descriere moment de control.....	5
1.5. Costul implementării proiectelor propuse.....	8

1.1. OBIECTIVE OPERAȚIONALE

Obiectivele operaționale fac parte dintr-o strategie de dezvoltare. Acestea servesc scopului și sunt alcătuite din programe și proiecte.

Obiectivele operaționale ale investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL "P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STRADA ION RAȚIU, STR. LAIC VODĂ, STR. PETRU VULCAN ȘI STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, MUN. CONSTANȚA" în baza Avizului de Oportunitate nr. 1510/ 06.01.2016, sunt după cum urmează:

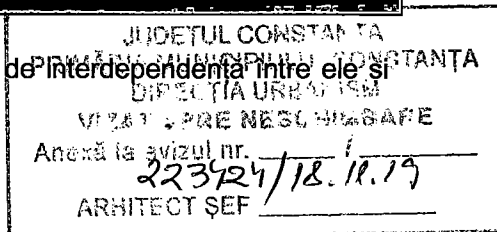
1. Imaginea urbană a zonei îmbunătățită, prin realizarea, în timp, a unor fronturi construite omogene.
2. Calitatea și estetica construcțiilor în zonă, crescută cu cel puțin 30%.
3. Suprafață crescută a spațiilor verzi amenajate cu minimum 20% pentru zona în care se încadrează parcelarul studiat.
4. Fluidizarea traficului în zona din care face parte P.U.Z., prin propunerile rezultate în baza Studiului de Circulație întocmit de inginer Cristian Căiță, ce implică organizarea circulațiilor și implementarea unor sancțiuni pentru staționarea neregulamentară a autoturismelor, cât și reglementarea profilului străzilor din zona studiată, sau realizarea de noi artere (exclusiv dacă este cazul).
5. Suprafață crescută a activităților, serviciilor, dotărilor publice cu cel puțin 10% în cadrul teritoriului din care face parte zona studiată prin P.U.Z..
6. Activități diversificate și coroborate cu caracterul vecinătăților, vizând creșterea numărului de locuri de muncă cu minim 10%.

Pentru atingerea obiectivelor operaționale propuse se vor identifica și se vor stabili programe și proiecte ce vor deservi scopului propus prin PLANUL URBANISTIC ZONAL "P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STRADA ION RAȚIU, STR. LAIC VODĂ, STR. PETRU VULCAN ȘI STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, MUN. CONSTANȚA" în baza Avizului de Oportunitate nr. 1510/ 06.01.2016.

1.2. PROGRAME

Programele vizează 3 paliere distincte ce prezintă o relație de interdependență între ele și anume:

- circulații;
- funcțiuni;
- spații verzi.



Programele sunt subordonate obiectivelor operaționale, iar aplicarea lor implică acțiune concretă direcționată spre îmbunătățirea situației zonei țintă.

Programele aferente investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL "P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STRADA ION RAȚIU, STR. LAIC VODĂ, STR. PETRU VULCAN ȘI STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, MUN. CONSTANȚA" în baza Avizului de Oportunitate nr. 1510/ 06.01.2016, sunt după cum urmează:

1. Program de creștere a calității și a esteticii fondului construit în zona studiată.

2. Program de diversificare a activităților și a serviciilor în zonă și de creștere a numărului de locuri de muncă.
3. Program de fluidizare a traficului și de organizare a circulațiilor, cu precădere pe strada Mircea cel Bătrân, respectiv strada Laic Vodă.
4. Program de evaluare a capacității de trafic pe strada Mircea cel Bătrân în vederea stabilirii necesității de realizare a unei artere paralele cu strada Mircea cel Bătrân, cu rolul de a asigura accesul carosabil pe lot pentru terenurile ce au deschidere la strada anterior menționată.
5. Program de expropriere în vederea realizării unei artere paralele cu strada Mircea cel Bătrân, cu rolul de a asigura accesul carosabil pe lot pentru terenurile ce au deschidere la strada anterior menționată (exclusiv dacă este cazul).

1.3. PROIECTE

Proiectul exprimă o acțiune clară, parte a unui program.

Proiectele ce conduc la îndeplinirea scopului viziunii PLANUL URBANISTIC ZONAL "P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STRADA ION RAȚIU, STR. LAIC VODĂ, STR. PETRU VULCAN ȘI STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, MUN. CONSTANȚA" în baza Avizului de Oportunitate nr. 1510/06.01.2016, sunt după cum urmează:

1. Proiect de modificare a modului de staționare a autovehiculelor pe strada Laic Vodă (staționare doar pe partea dreaptă a carosabilului).
2. Proiect de suplimentare cu locuri de parcare pe strada Mircea cel Bătrân prin amplasarea unui număr de 6 locuri de parcare, paralele cu axul străzii, în dreptul locuințelor colective (blocurile situate pe str. Mircea Cel Batran la nr. poștal 179 și nr. poștal 181).
3. Proiect de interzicere a staționării autoturismelor pe trotuare, în stațiile de transport public sau în apropierea intersecțiilor, prin amplasarea de indicatoare rutiere și marcaje longitudinale.
4. Proiect de modernizare a învelișului asfaltic pe străzile cuprinse în zona P.U.Z..
5. Proiect de modernizare și implementare a elementelor de signalectică (exclusiv dacă și unde este cazul).
6. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Mircea cel Bătrân și strada Ion Rațiu, prin imobile de locuințe și servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri.
7. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.
8. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 12,00 metri.
9. Proiect de amenajare și întreținere a spațiilor verzi publice în zona studiată prin P.U.Z..

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRESENTAT
Anexă la avizul nr.
223424/18.11.15
ARHITECT ȘEF

1.4. DESCRIERE MOMENTE DE CONTROL

Momentele de control se recomandă a se considera la finalul etapei I, la mijlocul etapei a II-a/ jumătatea perioadei de investiție și la jumătatea și/ sau finalul etapei III.

În prima etapă - etapă prioritară - sunt demarate proiectele care facilitează accesul și circulația în zonă și anume reglementarea/ modernizarea circulațiilor și fluidizarea traficului rutier și modernizarea/ implementarea elementelor de signalectică, după caz. De asemenea, concomitent, se pot demara și proiectele ce au ca scop îmbunătățirea fondului construit și diversificarea activităților în zonă, prin construirea de noi imobile conform reglementărilor P.U.Z..

În etapa a doua sunt finalizate proiectele de dezvoltare/ modernizare a circulațiilor și fluidizarea traficului rutier, cât și proiectele ce vizează modernizarea/ implementarea elementelor de signalectică (după caz). Tot în această etapă vor fi demarate și proiectele ce vizează amenajarea și întreținerea spațiilor verzi publice în zona studiată prin P.U.Z..

Cea de-a treia etapă încheie proiectele ce vizează îmbunătățirea fondului construit și diversificarea activităților în zonă. În această etapă se poate demara programul privind evaluarea capacității de trafic pe strada Mircea cel Bătrân. Această evaluare are în vedere stabilirea necesității de realizare a unei artere paralele cu strada Mircea cel Bătrân, cu rolul de a asigura accesul carosabil pe lot pentru terenurile ce au deschidere la strada anterior menționată. În funcție de raportul evaluării se vor stabili proiectul/ proiectele necesare implementării programului.

Se preconizează o perioadă de investiție de cca. 6 ani (cca. 2019 - 2025) pentru a se putea realiza toate investițiile prevăzute în documentația urbanistică P.U.Z., luând în considerare faptul că nu toate lucrările asupra fondului construit vor fi demarate simultan, acestea reprezentând investiții private și se pot desfășura de la aprobarea P.U.Z. până la încheierea valabilității acestuia.

Astfel, pentru etapa I se preconizează o durată de aproximativ 2 ani, fiind proiecte ce au capacitatea de a îmbunătăți circulația în zonă și care pot genera investiții imobiliare ulterioare.

Etapa a doua are prevăzută o perioadă de aproximativ 1 an, fiind vorba de lucrări ce sunt coroborate cu alte proiecte/ investiții, unele dintre acestea fiind începute în etapa I. Iar cea de-a treia etapă prevede o perioadă de aproximativ 3 ani, fiind în principal vorba de proiecte care au ca scop investiții private ale persoanelor fizice și/sau juridice și care s-au derulat pe toată perioada valabilității documentației prezente.

În cadrul etapei 1 se identifică următoarele proiecte (1-2 ani: 2019-2021):

4. Proiect de modernizare a învelișului asfaltic pe străzile cuprinse în zona P.U.Z.
6. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Mircea cel Bătrân și strada Ion Rațiu, prin imobile de locuințe și servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri.

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE RE SCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 22 3924/ 18.11.19
 ARHITECT ȘEF

7. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.

8. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 12,00 metri.

În cadrul etapei a doua se identifică următoarele proiecte (1 an: 2021-2022):

1. Proiect de modificare a modului de staționare a autovehiculelor pe strada Laic Vodă (staționare doar pe partea dreaptă a carosabilului).

2. Proiect de suplimentare locuri de parcare pe strada Mircea cel Bătrân prin amplasarea unui număr de 6 locuri de parcare, paralele cu bordura, în dreptul locuințelor colective (bloc nr. postal 179 și blocnr. postal 181).

3. Proiect de interdicere a staționării autoturismelor pe trotuare, în stațiile de transport public sau în apropierea intersecțiilor, prin amplasarea de indicatoare rutiere și marcaje longitudinale.

6. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Mircea cel Bătrân și strada Ion Rațiu, prin imobile de locuințe și servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri.

7. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.

8. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 12,00 metri.

9. Proiect de monitorizare și îngrijire spații verzi publice în zona studiată prin P.U.Z..

În cadrul etapei a treia se identifică următoarele proiecte (2-3 ani: 2022-2025):

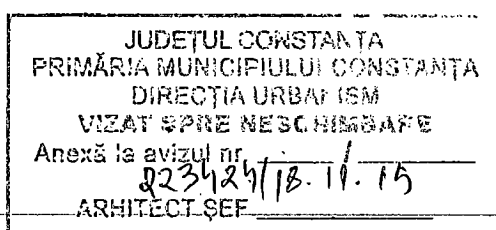
6. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Mircea cel Bătrân și strada Ion Rațiu, prin imobile de locuințe și servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri.

7. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.

8. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 12,00 metri.

9. Proiect de monitorizare și îngrijire spații verzi publice în zona studiată prin P.U.Z..

Se recomandă ca, odată cu modernizarea învelișului asfaltic pe străzile cuprinse în zona P.U.Z., să se implementeze și proiecte ce vizează introducerea în subteran a cablurilor de comunicații, pentru o mai bună imagine urbană a zonei.



1.5. COSTUL IMPLEMENTĂRII PROIECTELOR PROPUSE

Costul implementării proiectelor propuse se identifică ca și costuriscăzute, medii, ridicate și foarte ridicate și sunt prevăzute/ detaliate în tabelul următor :

PROIECTE	COSTUL IMPLEMENTĂRII PROIECTELOR			ACTORI URBANI	OBSERVAȚII
	SCĂZUT	MEDIU	RIDICAT		
1. Proiect de modificare a modului de staționare a autovehiculelor pe strada Laic Vodă (staționare doar pe partea dreaptă a carosabilului).				Primăria Mun. Constanța și instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației rutiere/ pietonale.	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și după caz de instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației.
2 Proiect de suplimentare cu locuri de parcare pe strada Mircea cel Bătrân prin amplasarea unui număr de 6 locuri de parcare, paralele cu axul străzii, în dreptul locuințelor colective (blocurile situate pe str. Mircea Cel Bătrân la nr. poștal 179 și nr. poștal 181).				Primăria Mun. Constanța, instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației si persoanele de specialitate implicate în elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și după caz de instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației.
3. Proiect de interdicere a staționării autoturismelor pe trotuare, în stațiile de				Primăria Mun. Constanța, instituțiile publice responsabile de	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și după caz de

transport public sau în apropierea intersecțiilor, prin amplasarea de indicatoare rutiere si marcaje longitudinale.				administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației rutiere/ pietonale si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor..	institutiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației.
4. Proiect de modernizare a învelișului asfaltic pe străzile cuprinse în zona P.U.Z..				Primăria Mun. Constanța, instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației rutiere/ pietonale si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și după caz de institutiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației.
5. Proiect de modernizare si implementare a elementelor de signalectică (exclusiv dacă și unde este cazul)				Primăria Mun. Constanța, instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și după caz de institutiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației.
JUDETUL CONSTANTA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA DIRECTIA URBANISM VIZAT PRE NESCHIMBARE Anexă la avizul nr. 223424/18.11.19 ARHITECT ȘEF					
6. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a				Proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de proprietarii de terenuri

fondului construit, pe strada Mircea cel Bătrân și strada Ion Rațiu, prin imobile de locuințe și servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri.					persoane fizice/juridice - fiecare proprietar de terenuri va suporta costul investițiilor exclusiv pentru terenul ce îl deține în proprietate.
7. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.				Proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de proprietarii de terenuri persoane fizice/juridice - fiecare proprietar de terenuri va suporta costul investițiilor exclusiv pentru terenul ce îl deține în proprietate.
8. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe străzile Radu Calomfirescu, Pictor Ion Andreescu, Petru Vulcan și pe strada Laic Vodă, prin imobile de locuințe cu regim de înălțime de maxim 12,00 metri.			PRIMĂRIA JUDEȚUL CONSTANTA MUNICIPIULUI CONSTANTA DIRECTIA URBANISM VIZAT ȘI PRE NESCHEMAT Anexa la avizul nr. 223929/18.11.19 ARHITECT ȘEF	Proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de proprietarii de terenuri persoane fizice/juridice - fiecare proprietar de terenuri va suporta costul investițiilor exclusiv pentru terenul ce îl deține în proprietate.
9. Proiect de amenajare și întreținere a				Primăria Municipiului Constanța,	Costul suportat de Primăria

spațiilor verzi publice în zona studiată prin P.U.Z..				instituțiile responsabile de administrarea spațiilor verzi și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor..	Municipiului Constanța și instituțiile responsabile de administrarea spațiilor verzi.
--	--	--	--	---	---

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 223929/18.11.15
ARHITECT ȘEF _____

Intocmit,
Urb. Alexandra TUDOR

Arh. Mihai STEBINGĂR

Șef proiect,
Urb. Alexandru BĂJENARU

