

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1.DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. PANDURULUI, STR. MICȘUNELELOR, ALEEA PANDURULUI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”

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

STR. PANDURULUI, NR. 32A, MUN. CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA

1.1.3. Titularul investiției

NEGREANU CĂTĂLIN

1.1.4. Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168

1.1.5. Sef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

1.1.6. Faza proiect

P.U.Z.

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 într-o zonă preponderent rezidențială, în zona de sud a orașului, în cartierul *Constanța Sud*, la intersecția Străzii Pandului cu Strada Micșunelelor. Terenul ce a generat prezenta documentație dispune de acces direct din Aleea Pandurului, iar accesul pietonal se realizează pe trotuare aferente străzilor și prin zona estică a terenului generator, alee ce face legătura între strada Pandurului și Șoseaua Mangaliei.

1.2.2.Regulamentul local de urbanism aferent documentației **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. PANDURULUI, STR. MICȘUNELELOR, ALEEA PANDURULUI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”**, 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:

- Certificatul de urbanism nr. 3377 din 07.09.2018, prelungit cu nr.157031 din 14.08.2019;
- Avizul de oportunitate nr. 201919 din 06.12.2018;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima data prin HCL nr.429 din 31.10.2018.
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;

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.



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/11.07.2017 | CUI: RO 37943819

SEDIUL SOCIAL: STR. THEODOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 2, JUDE. CONSTANTA

TEL: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

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.

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.

Conform Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Constanța, terenul studiat nu se află într-o zonă protejată.

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:

- 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 sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună, dacă nu există alte condiționări;

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 însoțire 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 Constanța. 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.

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 A 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, conform prevederilor art. 30, alin. (1) din *Legea 525/1996*. 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*, republicată la data de 29.07.2019.

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*, republicată la data de 29.07.2019.

a) **Înălțimea construcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

*Se permite realizarea de subsoluri/ demisoluri; 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.

a) **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;
- 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;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanalele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin 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.

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 pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat.**

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 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 împrejurări:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurări din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;

- Împrejurările spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80-2,20 metri și un soclu opac de maxim 0,50 metri, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;

- Porțile împrejurărilor 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 împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurare al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

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

4.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

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.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de **3.329,31 metri pătrați, aproximativ 0,33 hectare**, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- L1 – Subzonă locuințe individuale;
- L4 – Subzonă locuințe colective medii (P+4E);
- M1 – Zonă Mixta (P+1);
- ZRV – Zonă spații verzi (P);

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. PANDURULUI, STR. MICȘUNELELOR, ALEEA PANDURULUI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”, în suprafață de aproximativ **3.329,31 metri pătrați, aproximativ 0,33 hectare**, 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 proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată face parte dintr-o zonă preponderent rezidențială, ocupată atât de locuințe individuale cu un nivel de înălțime mic și mediu, cât și de locuințe colective cu regim de înălțime mediu.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual și colectiv.

Terenul ce face obiectul acestei documentații este situat în proximitatea străzii Șoseaua Mangaliei.

Terenul ce a inițiat prezenta documentație, este situat la adresa strada Pandurului, nr. 32A, în suprafață totală de 151,00 metri pătrați (conform măsurători), identificat prin nr. Cadastral 217555, fiind în proprietatea privată a beneficiarului **NEGREANU CĂTĂLIN, conform acte de proprietate înregistrate conform încheierii de autentificare nr. 604 din 06.03.2014, prin notar public Dan Pitu S.S., *Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu*.**

5.2.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

UTILIZĂRI ADMISE:

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

- locuințe individuale mici, cu regim de construire izolat și/sau cuplat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din A.C. (aria construită);

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

- locuințe colective medii, în proprietate particulară de standard mediu și ridicat și funcțiuni complementare locuirii (comerț, alimentație publică, birouri etc.);
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.

M1 – ZONĂ MIXTA

- locuințe individuale, locuințe colective mici, comerț, servicii, birouri, alimentație publică

ZRV – ZONĂ VERDE

- circulații pietonale, locuri de joacă, spații acoperite din structuri ușoare demontabile, spații recreative

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- anexe aferente locuințelor individuale precum: foișoare, spații de depozitare de tip anexă; ce nu aduc disconfort vizual, olfactiv vecinătăților imediate;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească 150,00 metri pătrați ADC și să nu genereze transporturi grele și se va considera că au o arie de servire de 250,00 metri;

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

- se admit echipamente publice, 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;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale și de servicii de proximitate, complementare locuirii;

M1 – ZONĂ MIXTA

- se admit echipamente publice, 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;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale și de servicii de proximitate, complementare locuirii;

UTILIZĂRI INTERZISE:

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1 – ZONĂ MIXTA

ZRV – ZONĂ SPATII VERZI

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la Utilizări Admise și Utilizări Admise cu Condiționări.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L2 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA

Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) este posibilă atunci când se modifică accesul carosabil și/sau pietonal pe lot, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, reglementarea spațiilor publice, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b), Legea 350/2001, 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.

Parcelele în suprafață mai mică de 150,00 metri pătrați sunt considerate neconstruibile, pentru realizarea construcțiilor se recomandă alipirea acestora la una dintre parcelele învecinate.

În prezent, regimul de construire în zona studiată P.U.Z. este izolat și/sau cuplat. Prin prezenta documentație se propune amplasarea clădirilor pe teren în regim izolat, cuplat și/sau înșiruit.

Pentru realizarea unui front stradal coerent pe Aleea Pandurului, prin reducerea treptată a regimului de înălțime dinspre clădirea de locuire colectivă P+4E (intersecție Aleea Pandurului cu str. Micșunelelor) către regimul de înălțime al locuințelor individuale P+1E/P+1E+M, din vestul zonei studiate, pe terenul ce a generat documentația identificat prin N.C. 217555 se propune un regim de înălțime P+1E. Pentru realizarea mențiunilor enunțate anterior, pe terenul ce a generat prezenta documentație se permite realizarea unei construcții P+1E, parter și etaj complet, în limita procentului de ocupare de 60%. Construirea unui etaj peste nivelul parterului, pentru terenul N.C. 217555, este condiționată de amenajarea terenului proprietate publică din vecinătatea acestuia.

Terenul proprietate publică, menționat anterior, în suprafață de aproximativ 170 mp., va fi amenajat prin investiția beneficiarului ce a demarat prezenta documentație, în vederea echivalării suprafeței necesare de spațiu verde pentru faza D.T.A.C..

Luând în considerare faptul că terenurile cu deschidere către str. Micșunelelor și str. Pandurului sunt construite în momentul elaborării prezentei documentații, modificările aduse acestor construcții nu vor depăși aliniamentul actual.

b) 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:

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

- Se admite amplasarea construcțiilor pe aliniament, cu respectarea caracterului zonei (ce prezintă construcții amplasate pe limita de proprietate) oferind astfel o dezvoltare coerentă a frontului stradal.

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

- Retragera față de aliniament pe sectoarele de deservire locală va ține cont de dezvoltarea zonei după cum urmează:

- Amplasarea construcțiilor pe terenurile cu deschidere către Strada Micșunelilor și Strada Pandurului se va realiza cu menținerea amprentei construcțiilor existente. Luând în considerare faptul că terenurile cu deschidere către str. Micșunelilor și str. Pandurului sunt construite în momentul elaborării prezentei documentații, modificările aduse acestor construcții nu vor depăși alinamentul actual;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 m de la alinierea spre stradă și asigura o distanță de 3,00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat;
- amplasarea construcțiilor, cu respectarea caracteristicilor anterioare enunțate se realizează fără a lăsa libere sau a crea calcane noi, vizibile din domeniul public.

M1 – ZONĂ MIXTA (P+1)

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament, a terenurilor ce prezintă deschidere către Aleea Pandurului se va realiza prin înscrierea pe linia imaginată realizată de extinderea frontului clădirii de locuire individuală amplasată în imediata vecinătate
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 m de la alinierea spre stradă și asigura o distanță de 3,00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele de proprietate conform 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.

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

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 însoțire a construcțiilor;

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

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

- retragerea față de limita laterală va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- se admite retragerea laterală a construcțiilor cu o distanță mai mică de jumătate din înălțime în condițiile în care pe terenul învecinat fațadele clădirilor nu prezintă ferestre ale încăperilor de locuit, cu asigurarea însoririi noii construcții;

- retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii și nu sunt vizibile din circulații publice.

- clădirile vor fi retrase față de limite laterale și posterioare în condițiile în care pe terenurile învecinate nu se lasă libere calcane în stare bună, vizibile din circulații publice.

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 (actualizată la 1 octombrie 2011) privind Codul civil, astfel:

- Art. 612: Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

- Art. 615: Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2,00 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

M1 – ZONĂ MIXTA (P+1E)

Pentru terenul identificat prin N.C. 217555, reglementat conform UTR propus M1 – ZONA MIXTA, dată fiind vecinătatea față de limita posterioară, a terenului ce a generat prezenta documentație (domeniu public), retragerea posterioară a construcției propuse pe terenul generator se va realiza cu păstrarea unei distanțe de minim 5,00 metri față de limita terenului învecinat în zona sudică, identificat prin I.E. 242452.

Datorita vecinatatilor in partea de Est si Sud, si anume domeniul public, se admite pozitionarea pe limita de proprietate a noii cladiri, in timp ce in partea de Vest, cladirea se va pozitiona cuplata la locuinta vecina, respectadu-se astfel regimul cuplat predominant in zona, acest lucru fiind posibil fara a obtine acord din partea vecinului.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse nu sunt orientate ferestre ale camerelor de locuit.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală. 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 a terenurilor.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

a) Accesuri carosabile

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

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

b) Accesuri pietonale

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

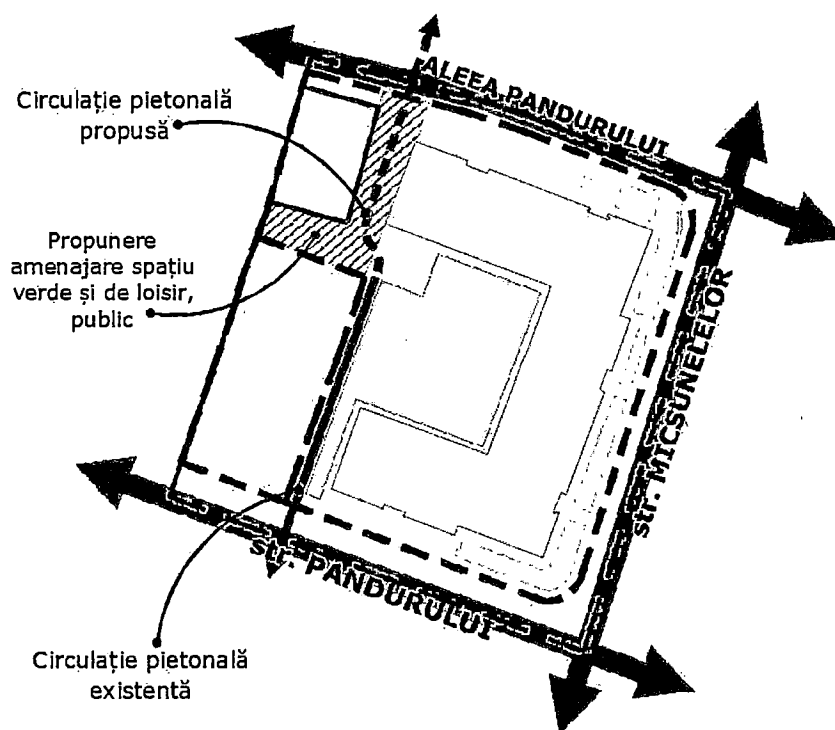
L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

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

Terenul proprietate publică, din imediata vecinătate a terenului ce a generat prezenta documentație, se propune a fi amenajat în vederea realizării unei continuități (arteră pietonală, conform schemei de circulație) ce va conecta Aleea Pandurului cu str. Pandurului.



5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

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 pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat la data de 19.01.2018.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

R.h. max. = P+2E+M (12,00 metri);

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

R.h. max. = P+4E (15,00 metri).

M1 – ZONĂ MIXTA (P+1)

R.h. max. = P+1E (7,00 metri).

ZRV – ZONĂ VERDE (P)

R.h. max. = P+ (4,00 metri).

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.
- înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. 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.

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.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

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 (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente;
- 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;
- 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.

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

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 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 funcțiune.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

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

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

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

Conform avizului RAJA S.A. nr.239 / 18132 din 22.03.2019 - "[...] vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele precizări:

- pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul, pentru evitarea unor situații neprevăzute veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA SA.
- pe strada Micșunelelor există conducta de distribuție apă Dn.300mm OL, colectorul menajer Dn.250mm B (H=3,10 m) cu cămin de vizitare Cve și colectorul pluvial Dn.300mm Azb (H=1m);
- pe strada Pandurului există conducta de distribuție apă Dn.100mm Azb, colectorul menajer Dn.250mm Azb (H=2,5m) cu cămine de vizitare și colectorul pluvial;
- pe aleea Pandurului există conducta de distribuție apă Dn.160 mm PEHD, colectorul menajer Dn.250 mm Azb (H=2,5m) cu cămine de vizitare și colector pluvial;
- deoarece rețelele de canalizare menajeră existente pe str. Pandurului și pe aleea Pandurului nu pot prelua debite suplimentare de apă uzată provenite de la viitoarele obiective proiectate, se impune redimensionarea acestora.
- atenționăm că zona studiată este inundabilă.
- apele pluviale de pe suprafețele construite nu se vor descărca în colectoarele menajere existente.

- Ulterior elaborării P.U.Z. (implicit detaliile hidroedilitare), înainte de supunerea spre aprobare către UAT Constanța, veți prezenta documentația însoțită de un breviar de calcul cu debitele de apă și apă uzată ale viitoarelor obiective (breviar de calcul corelat cu funcțiunile propuse și cu legislația în vigoare)."

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 207/10/311 din 13.02.2019 - "Aviz condiționat - [...] vă comunicăm următoarele:

În zona lucrării propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, TELEKOM este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene."

Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.257578914 din 06.03.2019, reemis prin aviz nr.281202068 din 07.10.2019 - "Aviz favorabil cu următoarele condiții: Prezentul aviz este valabil doar pentru faza P.U.Z., pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte. Pe planurile de amplasament anexate s-a trasat LEA 0,4 kV, LES 20 kV și LES 0,4 kV existentă în apropierea amplasamentului. În conformitate cu Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferentă capacităților energetice [...] se va respecta distanța de siguranță față de toate instalațiile electrice existente. 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 SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA."

Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.313.630.055 din 21.02.2019 - "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. 769/06.10.2018.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Viitoarele 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."

Conform avizului R.A.D.E.T. nr. B2573 din 25.02.2019 - "Aviz favorabil condiționat - [...]
Având în vedere dispozițiile art. 5 din Legea 51/2006 conform căruia furnizorul de energie

termică are dreptul de servitute asupra rețelelor termice, R.A.D.E.T. Constanța va emite avizul favorabil pentru construirea obiectivului menționat cu îndeplinirea următoarelor condiții:

-înainte de începerea lucrărilor cu 48 ore, aveți obligația să solicitați asistență tehnică din partea R.A.D.E.T. Constanța, pentru evitarea eventualelor necorelări între situația din teren cu planurile de situație prezentate de dvs. pentru a se evita deteriorarea accidentală a rețelei de termoficare.

-pentru evitarea situațiilor neprevăzute se vor executa sondaje. În cazul în care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care R.A.D.E.T. Constanța nu a avut cunoștință, la emiterea acestui aviz, se va anunța imediat Biroul Tehnic - Investiții al R.A.D.E.T. Constanța. Telefon dispecerat: 0241.616.792/ 0341.461.000.

-în cazul deteriorării rețelelor termice existente, aflate pe amplasamentul menționat, aveți obligația să le repuneți în starea lor anterioară pe cheltuiala proprie și sub supravegherea reprezentanților R.A.D.E.T. Constanța."

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L2 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

ZRV- ZONA VERDE (P)

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 **Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 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.

Procentele minime menționate mai sus reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, cu mențiunea că investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde astfel:

- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente;
- pe suprafața fațadelor construcțiilor;
- pe suprafața teraselor/acoperișului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate 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.

În vederea realizării unui front stradal coerent, prin realizarea unei construcții cu un regim de înălțime P+1E pe terenul identificat cu N.C. 217555 în limita P.O.T. 60%, prin amenajarea terenului proprietate publică din imediata vecinătate a acestuia, prin investiția proprie a beneficiarului ce a demarat prezenta documentație. Terenul proprietate publică menționat anterior, în suprafață de aproximativ 170 mp., va fi amenajat prin investiția beneficiarului ce a demarat prezenta documentație, în vederea echivalării suprafeței necesare de spațiu verde pentru faza D.T.A.C..

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

se impun următoarele condiții în ceea ce privește împrejuririle:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de maxim 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- împrejuririle laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri.
- Porțile împrejuririlor situate pe 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 împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

5.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

P.O.T. max. admisibil = 42,00%

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

P.O.T. max. admisibil = 30,00%

M1 – ZONĂ MIXTA (P+1E)

P.O.T. max. admisibil = 60,00%

ZRV – ZONĂ VERDE (P)

P.O.T. max. admisibil = 10,00%

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

L1 – SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE

C.U.T. max. admisibil = 0,84 (majorat cu 20% față de C.U.T. existent conform P.U.G.M.C., în baza Legii 350/2001, art.32, lit.7).

L4 – SUBZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+4E)

C.U.T. max. admisibil = 1,50

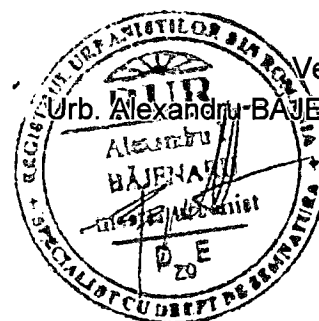
M1 – ZONĂ MIXTA (P+1E)

C.U.T. max. admisibil = 1,50

ZRV – ZONĂ VERDE (P)

C.U.T. max. admisibil = 0.1

Întocmit,
Urb. Catalin Dumitrache



Verificat,
Urb. Alexandru-BAJENARU