

LEGENDĂ

Localizarea zonei propuse pentru studiu în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.

- Date de identificare ale terenului:**
- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207;
 - nr. cad. 245359;
 - S. = 422 mp, conform extrasului de carte funciară;
 - S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
 - conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
 - terenul prezintă împrejmuire;
- Vecinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.:**
- N: Lot N.C. 208476;
 - E: str. I.L. Caragiale;
 - S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
 - V: str. Poporului.
- Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:**
- N: Str. Fulgerului;
 - S: Str. I.L. Caragiale;
 - V: Str. Poporului;
 - E: Aleea Nalbei.

LEGENDĂ

- Limita zonei studiate în cadrul documentației P.U.Z.
S.= 15.266,96 mp./aproximativ 1,53 ha., conform ridicării topografice
- Limita terenului ce a generat documentația de tip P.U.Z.
S.= 422,00 mp., conform măsurătorilor cadastrale

PLAN TOPOGRAFIC				Beneficiar:	Pr. nr.
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA WWW.MASSTUDIO.RO		S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.		179/2018	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	Urb. Alexandru Băjenaru		-/---	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Modificare HCL nr. 190/2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART.32, al.7 DIN LEGEA NR. 350/2001	P.U.Z.
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	Urb. Bianca Raluca Nedea Urb. Loredana Păvăluc Arh. Mihai Stebingăr		format A3 10/2019		
				INCADRARE IN TERITORIU	U-01.1

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, re folosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



PLAN URBANISTIC ZONAL

ANEXA LA
HCLM NR. 190/2011
0.41 HA

**PROPOUNERE
REGLEMENTARI**

**LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
STR. IL. CARAGIALE nr.2b**

LIMITA ZONA STUDIATA

CIRCULATII

PIETONAL

ALINIERI- RETRAGERI 1m FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

LOT DE COLT- RACORDARE ALINIAMENT
LA INTERSECȚIILE STRAZILOR PRIN TAIEREA
COLTULUI DUPA O LINIE PERPENDICULARA LA
BISECTOAREA UNGHIIULUI DINTRE ALINIAMENTE

PREȘEDINTE SEDINȚĂ,
POPEȘU RĂZVAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

REGLEMENTARI URBANISTICE:

BILANT TERITORIAL:

UTR3c-ZRL 2b1	EXISTENT	PROPOUS
S teren	1843.53 mp	3 743.50 mp
S construit	4406.29 mp	1871.75 mp
S desfasurat	49.24%	7487.00 mp
POT	1.17	50 %
CUT	P - P+3	2
RMH	LOCUINTE+ SERVICII	P+2
FUNCTIONII		LOCUINTE+ SERVICII

UTR3c-ZRL 2b2	EXISTENT	PROPOUS
S teren	153.52 mp	434.30 mp
S construit	153.52 mp	347.44 mp
S desfasurat	35.34 %	1 302.90 mp
POT	0.35	80%
CUT	P	3
RMH	LOCUINTA	P+3e-4E
FUNCTIONII		LOCUINTE+ COMERT

UTR3c ZRL 2b1 si ZRL 2b2	EXISTENT	PROPOUS
S teren	1997.05 mp	4 177.80 mp
S construit	4559.81 mp	2 219.19 mp
S desfasurat	47.80%	8 789.90 mp
POT	1.09	53.11%
CUT		2.1

Liceu program sportiv

Carmen-Briandupa
BORZA

sc CONCEPT TEHNO PROIECT srl

PROIECTAT	am.B.C. BORZA	DATE	11/02/1442009
PROIECTAT		DATE	CU226050358
PROIECTAT		DATE	STR. IL. CARAGIALE NR. 21
PROIECTAT		DATE	CONSTANTA TEL: 0514133486
DESEANAT	am.A.MALAI	DATE	02/2011
VERIFICAT	urb. C.DAVID	DATE	

SOLICITANT: COTA PASCU TIBERIUȘ TRAIAN

PROIECT NO.	U.4-22.01
PLANSĂ NO.	- 07-

- LEGENDĂ**
- Limită zonă propusă spre studiu documentație tip P.U.Z.
S. = 15.266,96 mp./aproximativ 1,53 ha., conform ridicării topografice
 - Limită teren ce a generat prezenta documentație având
S. = 422 mp. conform măsurători cadastrale
 - Limită P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011
delimitat de Str. Fulgerului, Str. Poporului, Str. I.L. Caragiale, Bl. L100 și Bl. L111
 - Limită UTR ZRL2b1 - Subzonă locuințe individuale, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011
 - Limită UTR ZRL2b2 - Subzonă locuințe colective mici și medii, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011

Zona studiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. este reglementată conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018, parțial - în zona estică, iar zona vestică (terenurile cu deschidere către strada Poporului) este reglementată conform P.U.Z. aprobat în zona studiată prin H.C.L. nr. 190/2011.

În zona studiată, conform P.U.Z. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.190/2011, există două zone de reglementare ZRL2b1 și ZRL2b2.
Terenul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. este reglementată conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011, se încadrează în UTR ZRL2b1, cu următorii coeficienți urbanistici:

- ZRL2b1 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE**
- UTILIZĂRI ADMISE**
- locuințe individuale și anexe gospodărești;
 - amenajări aferente locuințelor;
 - dotări de interes local;
 - comerț cu amănuntul;
- ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- R.H. max. = P+2E;
- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**
- P.O.T. maxim = 50%;
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**
- C.U.T. maxim = 2.0 mp. A.D.C./mp. teren;

- ZRL2b2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI ȘI MEDII**
- UTILIZĂRI ADMISE**
- locuințe și comerț;
- ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- R.H. max. = P+3-4E;
- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**
- P.O.T. max. = 80%;
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**
- C.U.T. max. = 3.0 mp. A.D.C./mp. teren.

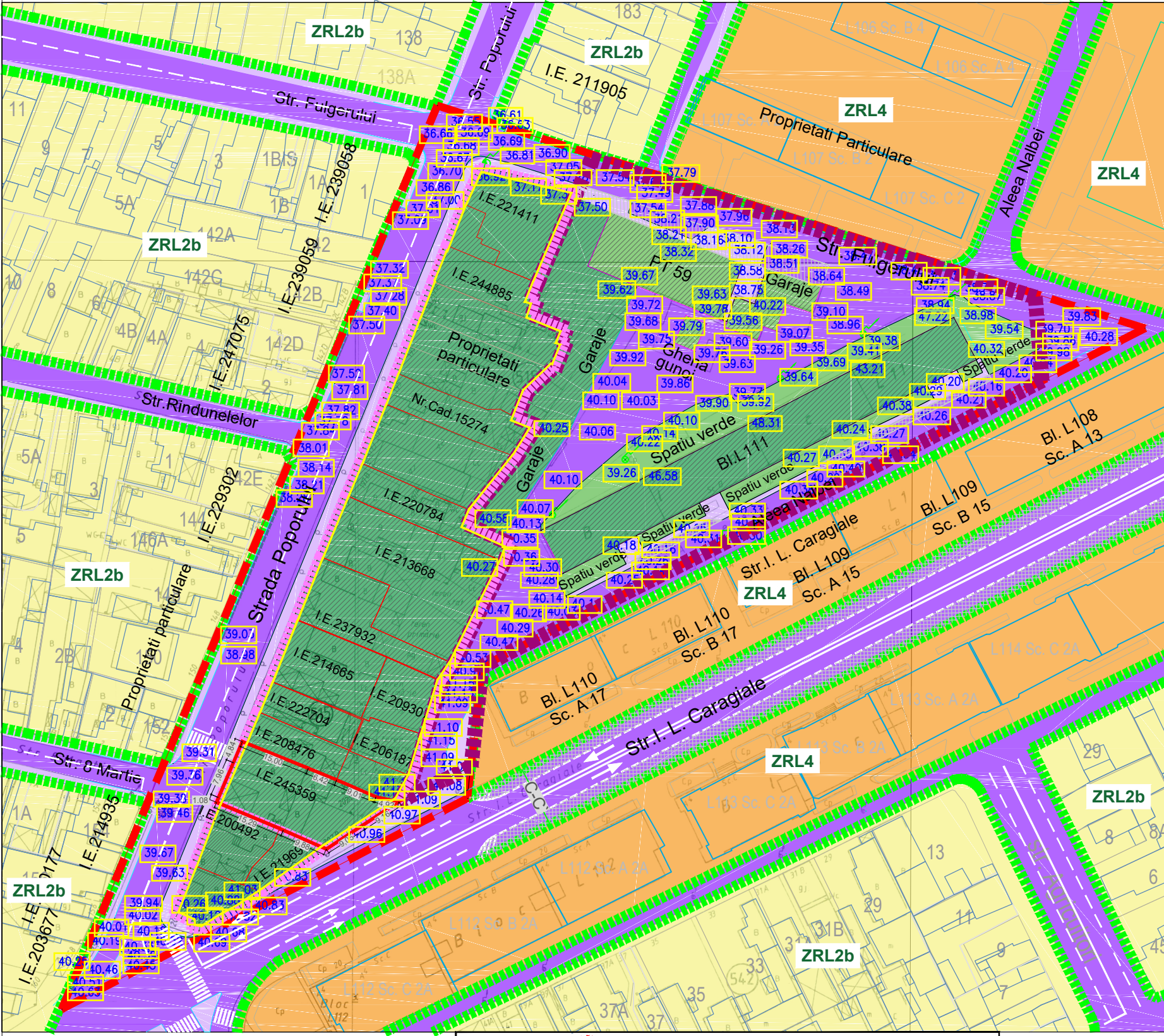
Conform Certificatului de Urbanism nr. 1832 din 09.05.2018, în zona studiată, reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011:

- „toate clădirile noi se vor putea dispune pe aliniament - aflat la 1 m retras față de stradă”;
- „limitile laterale în cazul construcțiilor izolate sau cuplate vor fi de minimum 1,90 metri”;
- „parcelea se consideră construibilă dacă asigură un acces de minimum 2,50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut”.

- Date de identificare ale terenului:**
- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207;
 - nr. cad. 245359;
 - S. = 422 mp. conform extrasului de carte funciară;
 - S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
 - conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
 - terenul prezintă împrejurire;
- Vicinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.:**
- N: Lot N.C. 208476;
 - E: str. I.L. Caragiale;
 - S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
 - V: str. Poporului.
- Vicinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:**
- N: Str. Fulgerului;
 - S: Str. I.L. Caragiale;
 - V: Str. Poporului;
 - E: Aleea Nalbei.

	<p>S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA</p> <p>113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA</p>	<p>Beneficiar:</p> <p style="text-align: center;">S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.</p>	<p>Pr. nr.</p> <p style="text-align: center;">179/2018</p>
<p>SPECIFICATIE</p>	<p>NUME</p>	<p>SEMNATURA</p>	<p>scara</p> <p style="text-align: center;">-/-</p>
<p>Sef proiect</p>	<p>Urb. Alexandru Băjenaru</p>	<p>Urb. Bianca Raluca Nedea</p>	<p>format</p> <p style="text-align: center;">A3</p>
<p>COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)</p>	<p>Urb. Loredana Păvăluc</p>	<p>Arh. Mihai Stebingăr</p>	<p>10/2019</p>
<p>Titlu proiect:</p> <p style="text-align: center;">ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Modificare HCL nr. 190/2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART.32, al.7 DIN LEGEA NR. 350/2001</p>		<p>Faza:</p> <p style="text-align: center;">P.U.Z.</p>	
<p>Titlu planșă:</p> <p style="text-align: center;">INCADRARE IN REGLEMENTARI ANTERIOR APROBATE P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.190/2011</p>		<p>Planșă nr.</p> <p style="text-align: center;">U-01.3</p>	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.



LEGENDĂ

- Limite**
- Limită zonă propusă spre studiu documentație tip P.U.Z.
S. = 15.266,96 mp./aproximativ 1,53 ha., conform ridicării topografice
 - Limita zonei reglementate conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999 a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
 - Limită UTR reglementat prin P.U.Z. anterior aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011, delimitat de Str. Fulgerului, Str. Poporului, Str. I.L. Caragiale, Bl. L100 și Bl. L111
 - Limită teren ce a generat prezenta documentație
S.= 422 mp. conform măsurători cadastrale
 - Aliniament reglementat prin P.U.Z. aprobat anterior prin H.C.L. nr. 190/2011
- Situație existentă**
- Construcție/ teren privat
 - Teren proprietate publică/privată
- Zonificare existentă - exterioră zonei studiate, reglementată prin P.U.G.M.C. în vigoare**
- ZRL4** UTR conform P.U.G.M.C. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
 - Limită UTR reglementat conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
 - ZRL4 - Subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale
 - ZRL2b - Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție
- Căi de comunicație**
- Suprafață carosabilă
 - Suprafață pietonală/ trotuare aferente căilor de comunicație rutiere existente
 - Parcări spontane/ parcări amenajate

Zona studiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. este reglementată conform P.U.Z. aprobat anterior prin H.C.L. 190/2011 (în zona vestică a zonei studiate, terenurile cu deschidere la str. Poporului) și prin P.U.G. Municipiul Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 53/24.11.1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018 (în zona estică).

Astfel, zona studiată este reglementată, în situația existentă, conform următoarelor UTR-uri:

<p>ZRL2b1 - Subzonă locuințe individuale P.O.T. max. = 50,00%; C.U.T. max. = 2.00 mp./A.D.C.; R.H. max. = P+2E;</p> <p>Utilizări admise: - locuințe individuale și anexe gospodărești; - amenajări aferente locuințelor; - dotări de interes local; - comerț cu amănuntul;</p> <p>Retrageri: - aliniament: 1m față de aliniamentul stradal; - lateral: în cazul construcțiilor dispuse izolat sau cuplat retragerile laterale vor fi de minimum 1,90 metri; - în cazul loturilor de colț, racordarea aliniamentului la intersecția străzilor se face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de aliniamente; în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, dacă nu depășesc 1.00 m de la alinierea dinspre stradă și dacă se asigură o distanță de 4 m pe verticală de la cota trotuarului;</p>	<p>ZRL2b2 - Subzonă locuințe colective mici și medii P.O.T. max. = 80,00%; C.U.T. max. = 3.00 mp./A.D.C.; R.H. max. = P+3-4E;</p> <p>Utilizări admise: - locuințe și comerț</p> <p>Retrageri: - aliniament: 1m față de aliniamentul stradal; - amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, imprejmuiri.</p>	<p>ZRL4 - Subzonă locuințe colective medii P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale P.O.T. max. = 30,00%; C.U.T. max. = 1.50 mp./A.D.C.; R.H. max. = P+4E (15.0 metri);</p> <p>Utilizări admise: - locuințe proprietate privată și locuințe sociale; - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;</p>
---	---	---

Date de identificare ale terenului:

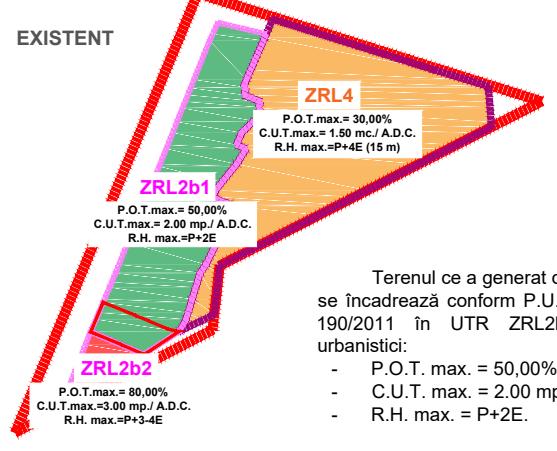
- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207;
- nr. cad. 245359;
- S. = 422 mp. conform extrasului de carte funciară;
- S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
- conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
- terenul prezintă împrejmuire;

Vecinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.:

- N: Lot N.C. 208476;
- E: str. I.L. Caragiale;
- S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
- V: str. Poporului.

Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:

- N: Str. Fulgerului;
- S: Str. I.L. Caragiale;
- V: Str. Poporului;
- E: Aleea Nalbei.

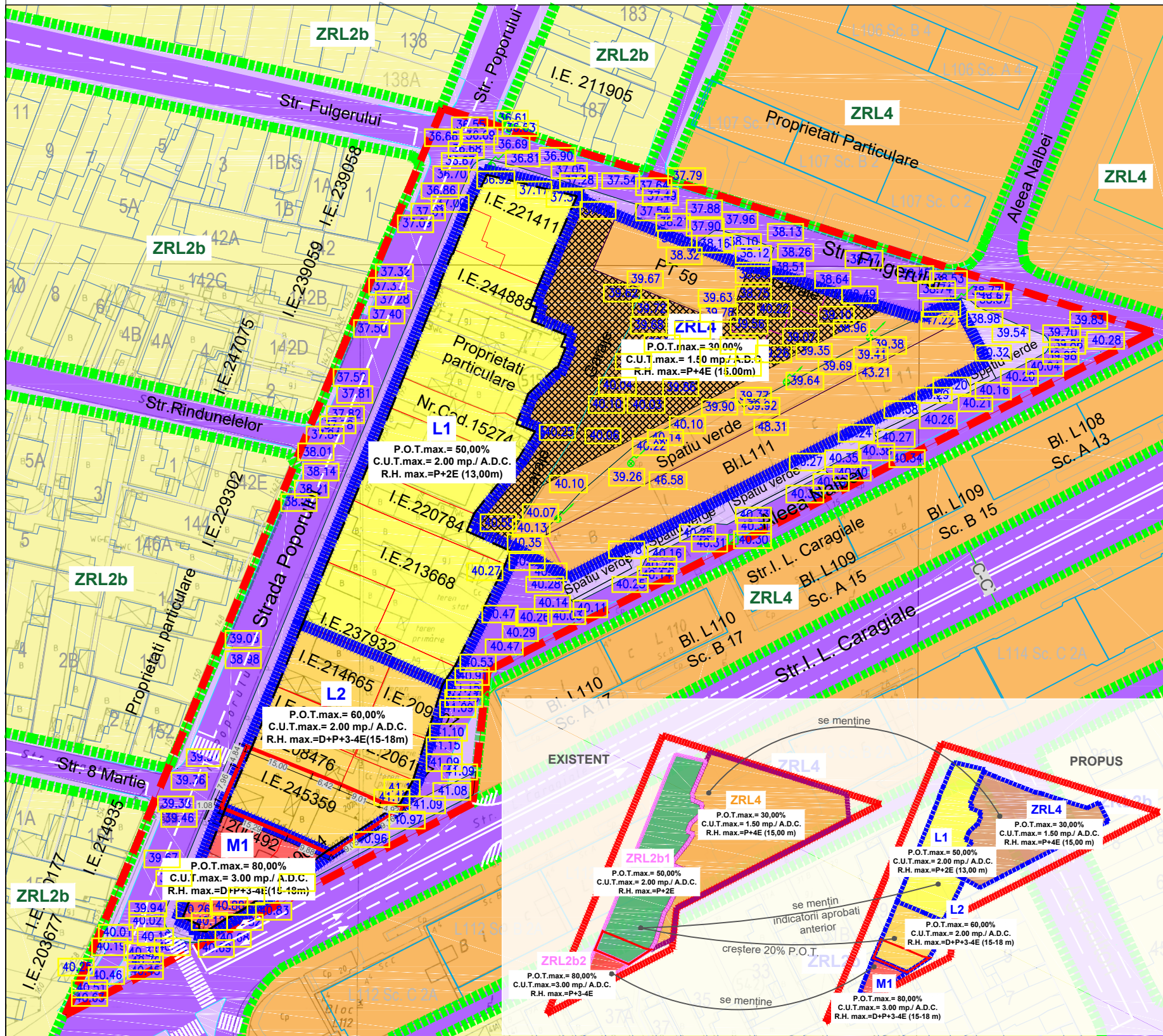


Terenul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. se încadrează conform P.U.Z. aprobat anterior prin H.C.L. nr. 190/2011 în UTR ZRL2b1, având următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. max. = 50,00%;
- C.U.T. max. = 2.00 mp. A.D.C./mp. teren;
- R.H. max. = P+2E.

PLAN TOPOGRAFIC		Beneficiar:		Pr. nr.
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA www.masstudio.ro		S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.		179/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara 1/1000	Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Modificare HCL nr. 190/2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART.32, al.7 DIN LEGEA NR. 350/2001
Sef proiect	Urb. Alexandru Băjenaru		format A3	Faza: P.U.Z. Preliminar
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	Urb. Bianca Raluca Nedea Urb. Loredana Păvăluc Arh. Mihai Stebingăr		10/2019	Titlu plansa: SITUAȚIE EXISTENTĂ
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.				

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE H.C.L. NR. 190/08.07.2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART. 32, al.7 DIN LEGEA 350/2001



LEGENDĂ

Limite

- Limită zonă propusă spre studiu documentație tip P.U.Z.
S. = 15.266,96 mp./aproximativ 1,53 ha., conform ridicării topografice
- Limită UTR reglementat în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.
- Limită teren ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z.
S. = 422 mp. conform măsurători cadastrale
- Aliniament reglementat prin P.U.Z. aprobat anterior prin H.C.L. nr. 190/2011 - Retragere 1m față de aliniamentul stradal

Căi de comunicație

- Suprafață carosabilă
- Suprafață pietonală/trotuare aferente căilor de comunicație rutiere existente
- Demarcație benzi de circulație
- Sens de mers - circulație auto

Zonificare existentă - exterioară zonei studiate, reglementată prin P.U.G.M.C. în vigoare

ZRL4 UTR conform P.U.G.M.C. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018

L1 Limită UTR reglementat conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018

ZRL4 - Subzonă locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

ZRL2b - Subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

Zonificare propusă în zona studiată conf. P.U.Z. actual, aprobat prin H.C.L.190/2011

L1 - Subzonă locuințe individuale

L2 - Subzonă locuințe colective mici și medii cu funcțiuni complementare

M1 - Subzonă mixtă preponderent rezidențială

ZRL4 - Subzonă locuințe colective medii situate în ansambluri preponderent rezidențiale

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

Caracteristici generale ale zonei studiate

Pentru zonele predominant rezidențiale sunt prevăzute, pe de o parte, necesități funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, iluminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

Utilizări admise pentru zonele de reglementare propuse prin documentația actuală de tip P.U.Z.:

UTR L1 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

- locuințe individuale și anexe gospodărești;
- amenajări aferente locuințelor individuale: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- comerț cu amănuntul la parterul construcțiilor.

UTR L2 - SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI ȘI MEDII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- locuințe colective mici și medii;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- depozitare produse fără nocivitate;
- comerț cu amănuntul;
- birouri și/sau servicii;
- se admit profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale.

UTR M1 - SUBZONĂ MIXTĂ PREPONDERENT REZIDENȚIALĂ -

- Se mențin reglementările conform P.U.Z. aprobat prin HCL 190/08.07.2011
- locuințe colective mici și medii;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- dotări de interes local (creșe, grădinițe etc.);
- comerț cu amănuntul și servicii de alimentație publică;
- birouri și/sau servicii;
- se admit profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale.

UTR ZRL 4 - SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII SITUATE PREPONDERENT ÎN ZONE REZIDENȚIALE -

- Se mențin reglementările conform P.U.G. Municipiul Constanța aprobat, în vigoare:
- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

- **Spațiile verzi** se vor reglementa conform 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.
- **Parcajele**, accesurile pietonale și carosabile se vor reglementa conform H.C.L.113/27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat pe 19.01.2018.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Procentul de ocupare a terenului	Coefficientul de utilizare a terenului	Regimul de înălțime maxim admis
U.T.R. L1 P.O.T. = 50%; U.T.R. L2 P.O.T. = 60%; U.T.R. M1 P.O.T. = 80%; U.T.R. ZRL 4 P.O.T. = 30%.	U.T.R. L1 C.U.T. = 2,00 mp. A.D.C./mp. teren; U.T.R. L2 C.U.T. = 2,00 mp. A.D.C./mp. teren; U.T.R. M1 C.U.T. = 3,00 mp. A.D.C./mp. teren; U.T.R. ZRL 4 C.U.T. = 1,50 mp. A.D.C./mp. teren;	U.T.R. L1 R.H.max. = P+2E (13,00 metri); U.T.R. L2 R.H.max. = D+P+3E-4E (15,00 - 18,00 metri); U.T.R. M1 R.H.max. = D+P+3E-4E (15,00 - 18,00 metri); U.T.R. ZRL 4 R.H.max. = P+4E (15,00 metri).

Terenul ce a generat P.U.Z.-ul prezintă următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim admis = 60%
C.U.T. maxim admis = 2,00 mp. A.D.C./mp. teren (se menține conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 190/2011)
R.H. maxim admis = P + 3E - 4E (15,00 metri - 18,00 metri)

- Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației și construire.
- Inițiator P.U.Z. S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L., inițiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenul aferent situat în intravilanul Mun. Constanța, cu deschidere la Str. Poporului de 13,88 metri, respectiv la Str. I.L. Caragiale de 18,21 metri.
- C.U.T. - ul propus se menține conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011.

În cadrul zonei studiate, în zona de est, în proximitatea locuințelor colective, se propune o parcare de deservire publică, propusă a fi realizată în locul fostelor garaje auto, totodată, prezenta documentație propune parcaje pe Aleea Nalbei, partea nordică.

Date de identificare ale terenului:

- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207; nr. cad. 245359;
- S. = 422 mp. conform extrasului de carte funciară;
- S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
- conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
- terenul prezintă împrejurire;

Vecinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.:

- N: Lot N.C. 208476;
- E: str. I.L. Caragiale;
- S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
- V: str. Poporului.

Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:

- N: Str. Fulgerului;
- S: Str. I.L. Caragiale;
- V: Str. Poporului;
- E: Aleea Nalbei.

În cazul documentației actuale de tip P.U.Z. au fost luate în considerare reglementările documentației aprobate, în vigoare: P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin HCL nr. 429/2018 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011 și au fost stabilite următoarele zone de reglementare cu următorii coeficienți urbanistici:

EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS
ZRL2b1 P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H. = P+2E	ZRL2b1 P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H. = P+2E (13m)	ZRL2b2 P.O.T. = 80% C.U.T. = 3,00 R.H. = P+3-4E	ZRL2b2 P.O.T. = 80% C.U.T. = 3,00 R.H. = D+P+3-4E (15-18m)
ZRL2b1 P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H. = P+2E	ZRL2b1 P.O.T. = 60% C.U.T. = 2,00 R.H. = D+P+3-4E (15-18m)	ZRL4 P.O.T. = 30% C.U.T. = 1,50 R.H. = P+4E (15m)	ZRL4 P.O.T. = 30% C.U.T. = 1,50 R.H. = P+4E (15m)

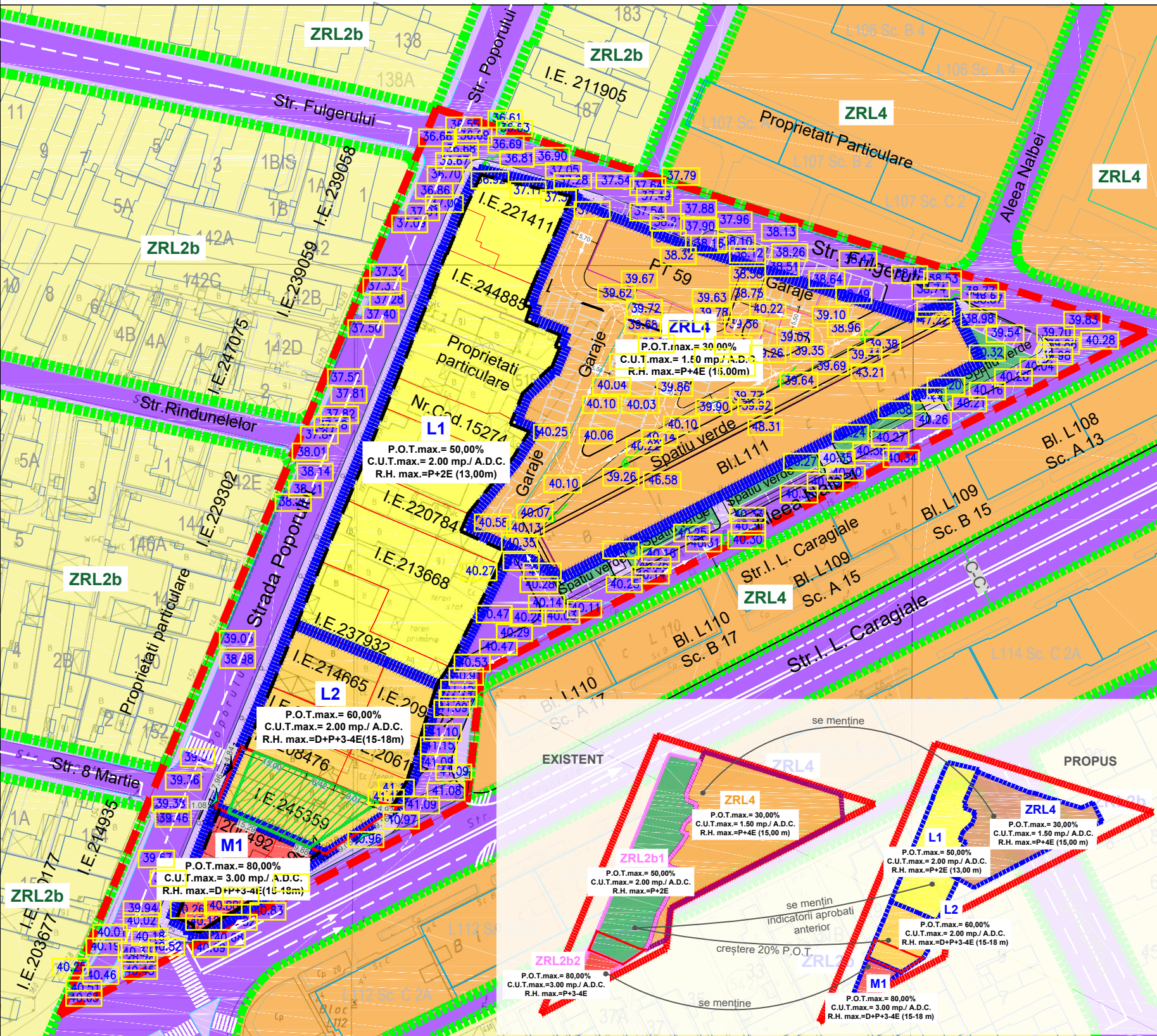
Documentația actuală se încadrează în prevederile Legii 350 din 06.06.2001 Privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

PLAN TOPOGRAFIC

 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTĂ 113/644/2013 CONSTANTĂ - ROMANIA	Beneficiar: S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L. Pr. nr. 179/2018
SPECIFICATIE Sef proiect COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	NUME Urb. Alexandru Băjenaru Urb. Bianca Raluca Nedea Urb. Loredana Păvăluc Arh. Mihai Stebingăr
scara 1/1000 format A3 10/2019	Titlu plansa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE Plansa nr. U-03.1

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE H.C.L. NR. 190/08.07.2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART. 32, al.7 DIN LEGEA 350/2001



LEGENDA

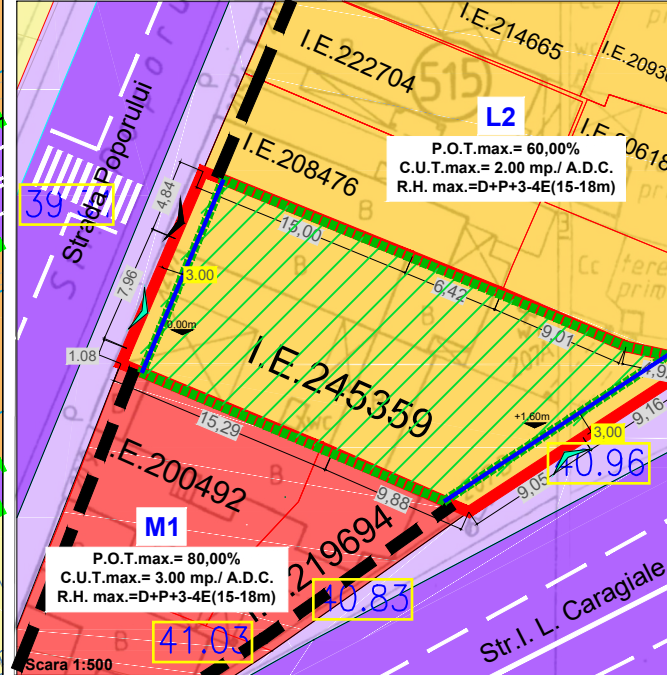
- Limite**
- Limită zonă propusă spre studiu documentație tip P.U.Z. S. = 15.266,96 mp./aproximativ 1,53 ha., conform ridicării topografice
 - Limită UTR reglementat în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.
 - Limită teren ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z. S. = 422 mp. conform măsurători cadastrale
 - Aliniament reglementat prin P.U.Z. aprobat anterior prin H.C.L. nr. 190/2011 - Retragere 1m față de aliniamentul stradal
- Căi de comunicație**
- Suprafață carosabilă
 - Suprafață pietonală/ trotuare aferente căilor de comunicație rutiere existente
 - Demarcație benzi de circulație
 - Sens de mers circulație auto

- Zonificare existentă - exterioară zonei studiate, reglementată prin P.U.G.M.C. în vigoare**
- ZRL4 UTR conform P.U.G.M.C. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
 - Limită UTR reglementat conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
 - ZRL4 - Subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale
 - ZRL2b - Subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție
- Zonificare propusă în zona studiată conf. P.U.Z. actual, aprobat prin H.C.L.190/2011**
- L1 - Subzonă locuințe individuale
 - L2 - Subzonă locuințe colective mici și medii cu funcțiuni complementare
 - M1 - Subzonă mixtă preponderent rezidențială
 - ZRL4 - Subzonă locuințe colective medii situate în ansambluri preponderent rezidențiale

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

Caracteristici generale ale zonei studiate

Pentru zonele predominant rezidențiale sunt prevăzute, pe de o parte, necesități funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, iluminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.



- Mobilare urbanistică aferentă terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.**
- Edificabil propus
 - Acces pietonal pe lot
 - Acces carosabil pe lot
 - 3,00 Retrageri propuse pentru terenul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. conform Studiului de Morfologie aferent prezentei documentații
 - Retragere de 3 metri, conform Studiului de morfologie al parcelarului în vederea stabilirii regimului de construire pentru imobilul str. Poporului nr.207, Mun. Constanța, realizat de S.C. UHM Research & Planning S.R.L.
- Terenul ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z.-ul presupune următorii indicatori urbanistici:
- P.O.T. maxim admis = 60%;
 - C.U.T. maxim admis = 2,00 mp./ A.D.C.
 - R.H. maxim admis = D+P+3E-4E (15,00-18,00 metri).

- Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.
- Inițiator PUZ: S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L., inițiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenul aferent situat în intravilanul Mun. Constanța, cu deschidere la Str. Poporului de 13,88 metri, respectiv la Str. I.L.Caragiale de 18,21 metri.
- C.U.T. - ul propus se menține conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011.

Indicatori urbanistici propusi:

Procentul de ocupare a terenului	Coefficientul de utilizare a terenului	Regimul de înălțime maxim admis
U.T.R. L1 P.O.T. = 50%; U.T.R. L2 P.O.T. = 60%; U.T.R. M1 P.O.T. = 80%; U.T.R. ZRL 4 P.O.T. = 30%.	U.T.R. L1 C.U.T. = 2,00 mp. A.D.C./mp. teren; U.T.R. L2 C.U.T. = 2,00 mp. A.D.C./mp. teren; U.T.R. M1 C.U.T. = 3,00 mp. A.D.C./mp. teren; U.T.R. ZRL 4 C.U.T. = 1,50 mp. A.D.C./mp. teren;	U.T.R. L1 R.H.max. = P+2E (13,00 metri); U.T.R. L2 R.H.max. = D+P+3E-4E (15,00 - 18,00 metri); U.T.R. M1 R.H.max. = D+P+3E-4E (15,00 - 18,00 metri); U.T.R. ZRL 4 R.H.max. = P+4E (15,00 metri).

- Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.
 - Inițiator PUZ: S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L., inițiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenul aferent situat în intravilanul Mun. Constanța, cu deschidere la Str. Poporului de 13,88 metri, respectiv la Str. I.L.Caragiale de 18,21 metri.
 - C.U.T. - ul propus se menține conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011.
- În cadrul zonei studiate, în zona de est, în proximitatea locuințelor colective, se propune o parcare de deservire publică, propusă a fi realizată în locul fostelor garaje auto, totodată, prezenta documentație propune parcaje pe Aleea Nalbei, partea nordică.

Date de identificare ale terenului:

- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207; nr. cad. 245359;
- S. = 422 mp. conform extrasului de carte funciară;
- S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
- conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
- terenul prezintă împrejurime;

Vecinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.:

- N: Lot N.C. 208476;
- E: str. I.L. Caragiale;
- S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
- V: str. Poporului.

Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:

- N: Str. Fulgerului;
- S: Str. I.L.Caragiale;
- V: Str. Poporului;
- E: Aleea Nalbei.

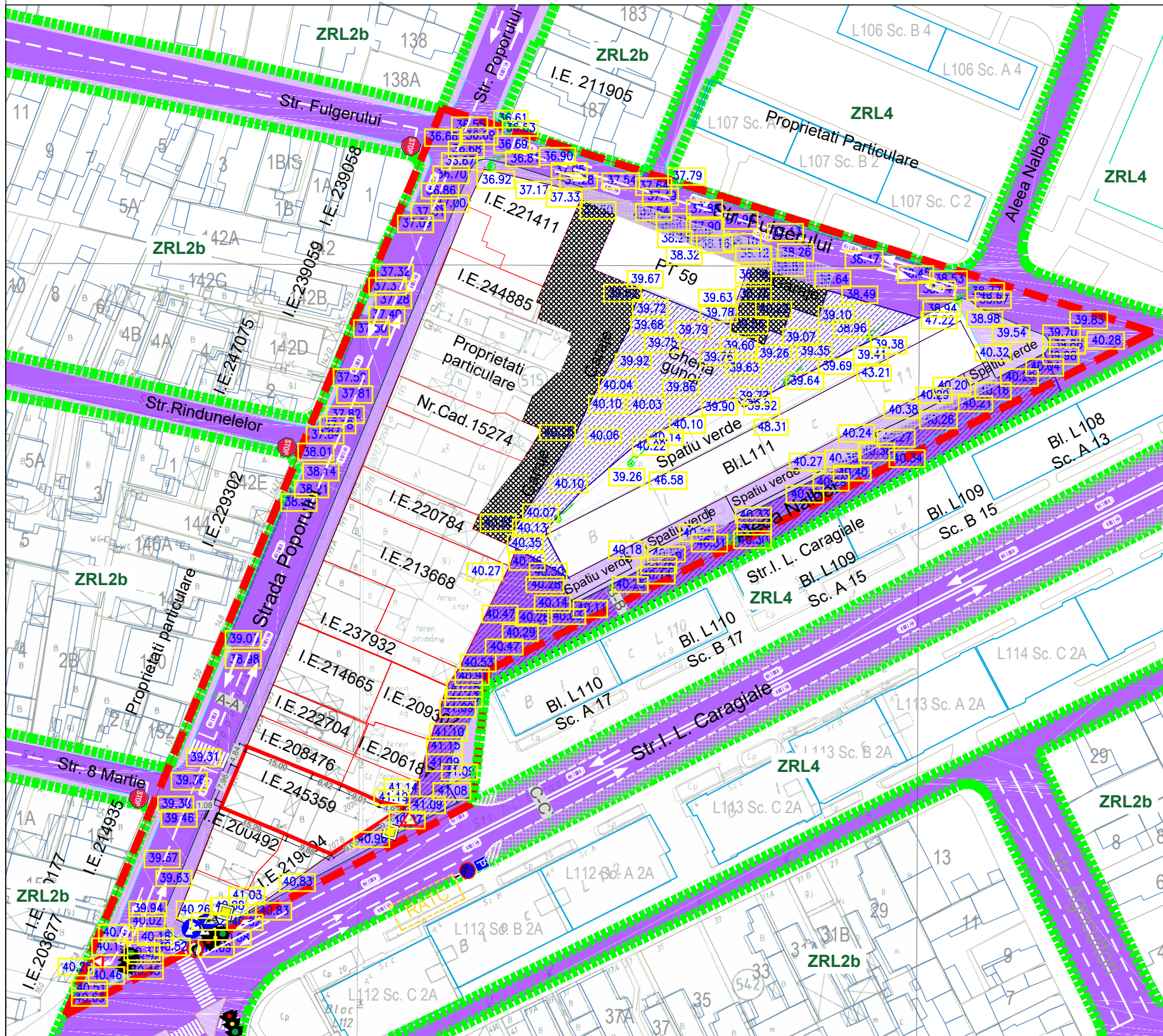
În cazul documentației actuale de tip P.U.Z. au fost luate în considerare reglementările documentației aprobate, în vigoare: P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin HCL nr. 429/2018 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011 și au fost stabilite următoarele zone de reglementare cu următorii coeficienți urbanistici:

EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS
ZRL2b1 P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H.=P+2E	ZRL2b1 P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H.=P+2E	ZRL2b2 P.O.T. = 80% C.U.T. = 3,00 R.H.=P+3-4E	ZRL2b2 P.O.T. = 80% C.U.T. = 3,00 R.H.=D+P+3-4E(15-18m)
ZRL2b1 P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H.=P+2E	ZRL4 P.O.T. = 60% C.U.T. = 2,00 R.H.=D+P+3-4E(15-18m)	ZRL4 P.O.T. = 30% C.U.T. = 1,50 R.H.=P+4E (15m)	ZRL4 P.O.T. = 30% C.U.T. = 1,50 R.H.= P+4E (15m)

Documentația actuală se încadrează în prevederile Legii 350 din 06.06.2001 Privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

PLAN TOPOGRAFIC		Beneficiar:		Pr. nr.
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTANTA 113/644/2013 CONSTANTANTA - ROMANIA	NUME S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.	SEMNATURA scara 1/1000	S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.	
			SPECIFICATIE Sef proiect Urb. Alexandru Băjenaru Urb. Bianca Raluca Nedea Urb. Loredana Păvăluc Arh. Mihai Stebingăr	format A3 10/2019
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)			Titlu plansa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - MOBILARE URBANISTICĂ	Plansa nr. U-03.2
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.				

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE H.C.L. NR. 190/08.07.2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART. 32, al.7 DIN LEGEA 350/2001



LEGENDĂ

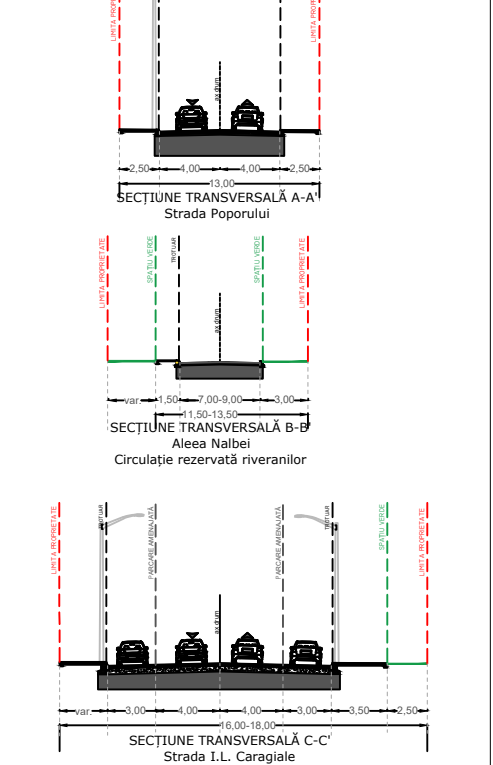
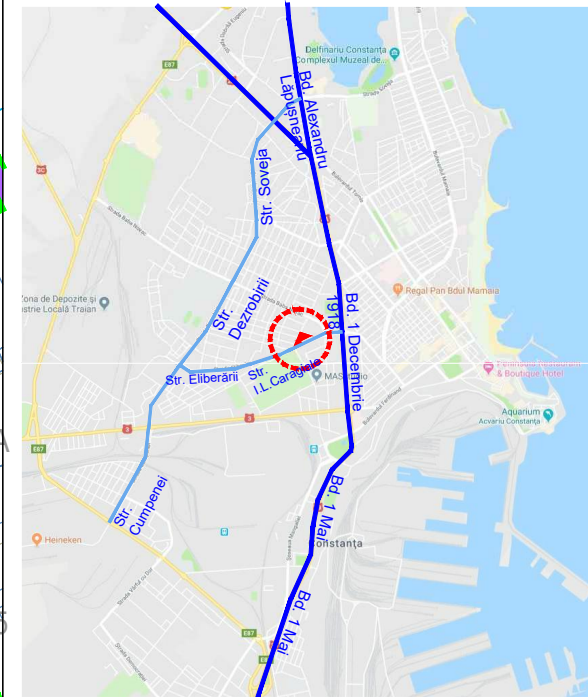
- Limite**
- Limită zonă propusă spre studiu documentație tip P.U.Z. S. = 15.266,96 mp./aproximativ 1,53 ha., conform ridicării topografice
 - Limită UTR reglementat în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.
 - Limită teren ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z. S. = 422 mp. conform măsurători cadastrale
- Zonificare existentă - exterioră zonei studiate, reglementată prin P.U.G.M.C. în vigoare**
- ZRL4 UTR conform P.U.G.M.C. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
 - Limită UTR reglementat conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
- Indicatoare rutiere**
- Semafor
 - Presemnalizare semafor
 - Semnalizare trecere de pietoni
 - Semnalizare drum cu prioritate
 - Cedează trecerea
 - Oprire
 - Parcare amenajată
 - Oprirea interzisă
- Căi de comunicație**
- Suprafață carosabilă
 - Suprafață pietonală/trotuare aferente căilor de comunicație rutiere existente
 - Demarcație benzi de circulație
 - Sens de mers circulație auto
 - Autoturism
 - Parcări spontane/parcări amenajate existente
 - Garaje existente
 - Circulație rutieră de interes local
 - Stație R.A.T.C.

În zona studiată circulația se realizează pe arterele de circulație ce delimitează situl:

- Strada Poporului - dublu sens - 2 fire de circulație (1 fir pe sens de mers);
- Strada Fulgerului - dublu sens - 2 fire de circulație (1 fir pe fiecare sens de mers);
- Strada I.L.Caragiale - dublu sens - 4 fire de circulație (2 fire pe fiecare sens de mers);
- Aleea Nalbei - alee ocazional carosabilă pentru accesul riveranilor.

Zona studiată, fiind localizată în proximitatea zonei centrale a orașului, are acces către artere majore de circulație la nivelul orașului: prin strada I.L. Caragiale, limită sudică a sitului, către Bulevardul 1 Decembrie 1918 ce străbate tot Municipiul Constanța prin prelungirea sa cu Bulevardul 1 Mai și Șoseaua Mangaliei înspre sud și Bulevardul Alexandru Lăpușeanu și Tomis înspre nord, dar și către strada Eliberării conexiune cu Strada Dezrobirii, către vestul orașului.

Amplasamentul studiat are acces direct atât din Str. Poporului, cât și din Str. I.L.Caragiale. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.



Date de identificare ale terenului:

- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207; nr. cad. 245359;
- S. = 422 mp. conform extrasului de carte funciară;
- S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
- conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
- terenul prezintă împrejurire;

Vecinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.:

- N: Lot N.C. 208476;
- E: str. I.L. Caragiale;
- S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
- V: str. Poporului.

Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:

- N: Str. Fulgerului;
- S: Str. I.L.Caragiale;
- V: Str. Poporului;
- E: Aleea Nalbei.

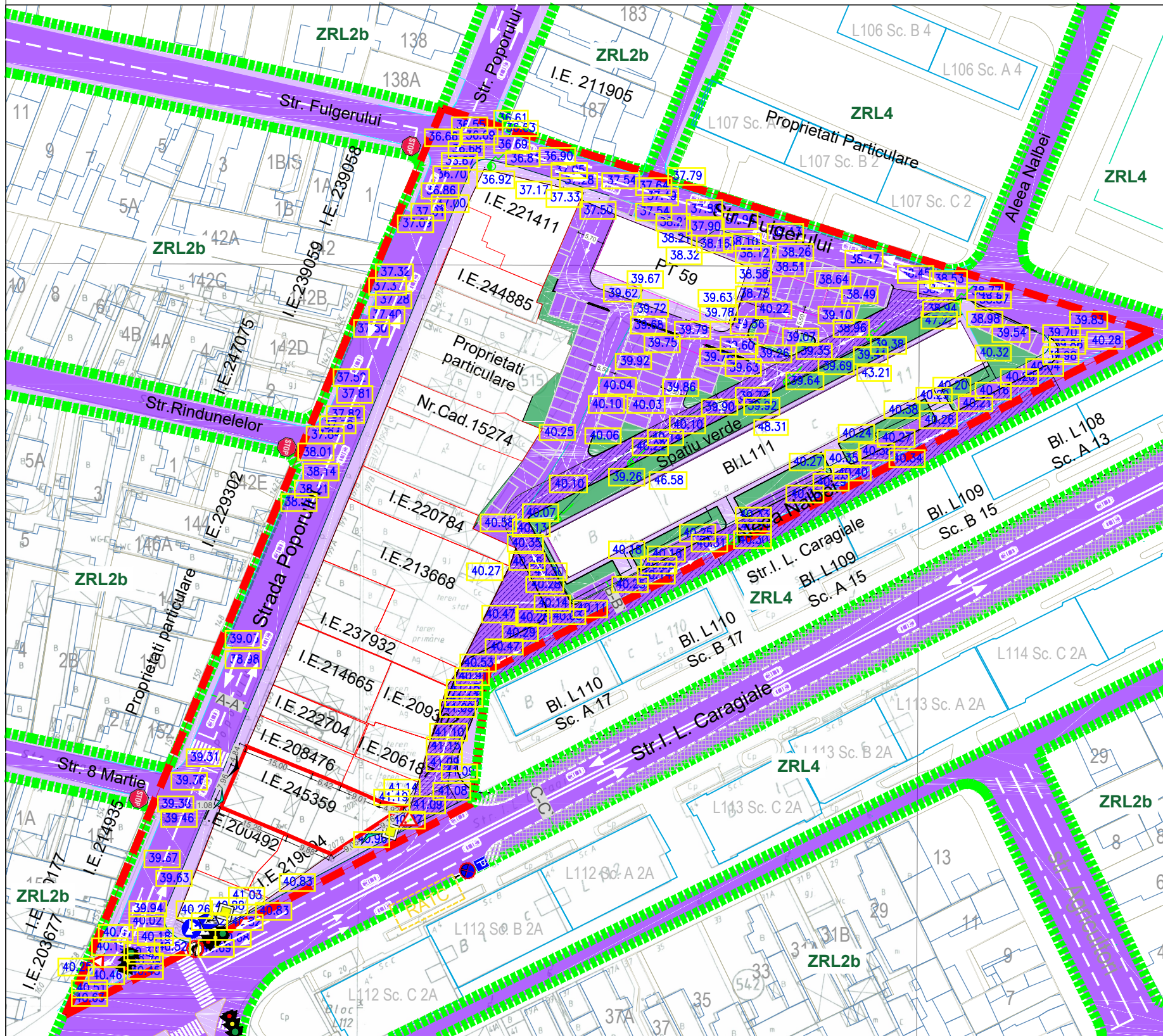
În cazul documentației actuale de tip P.U.Z. au fost luate în considerare reglementările documentației aprobate, în vigoare: P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin HCL nr. 429/2018 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011 și au fost stabilite următoarele zone de reglementare cu următorii coeficienți urbanistici:

EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS
ZRL2b1	ZRL2b2	ZRL2b2	ZRL4
P.O.T. = 50% <i>se menține</i> → P.O.T. = 50%	P.O.T. = 80% <i>se menține</i> → P.O.T. = 80%	P.O.T. = 80% <i>se menține</i> → P.O.T. = 80%	P.O.T. = 30% <i>se menține</i> → P.O.T. = 30%
C.U.T. = 2,00 <i>se menține</i> → C.U.T. = 2,00	C.U.T. = 2,00	C.U.T. = 3,00 <i>se menține</i> → C.U.T. = 3,00	C.U.T. = 1,50 <i>se menține</i> → C.U.T. = 1,50
R.H. = P+2E → R.H. = P+2E (13m)	R.H. = P+2E (13m)	R.H. = P+3-4E → R.H. = D+P+3-4E (15-18m)	R.H. = P+4E (15m) <i>se menține</i> → R.H. = P+4E (15m)
ZRL2b1	ZRL4	ZRL4	ZRL4
P.O.T. = 50% <i>crește cu 20%</i> → P.O.T. = 60%	P.O.T. = 30% <i>se menține</i> → P.O.T. = 30%	P.O.T. = 30% <i>se menține</i> → P.O.T. = 30%	P.O.T. = 30% <i>se menține</i> → P.O.T. = 30%
C.U.T. = 2,00 <i>se menține</i> → C.U.T. = 2,00	C.U.T. = 2,00	C.U.T. = 1,50 <i>se menține</i> → C.U.T. = 1,50	C.U.T. = 1,50 <i>se menține</i> → C.U.T. = 1,50
R.H. = P+2E → R.H. = D+P+3-4E (15-18m)	R.H. = D+P+3-4E (15-18m)	R.H. = P+4E (15m) <i>se menține</i> → R.H. = P+4E (15m)	R.H. = P+4E (15m) <i>se menține</i> → R.H. = P+4E (15m)

Documentația actuală se încadrează în prevederile Legii 350 din 06.06.2001 Privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

PLAN TOPOGRAFIC		Beneficiar:		Pr. nr.
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTĂ 113/644/2013 CONSTANTĂ - ROMANIA		S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.		179/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara	Titlu proiect:
Sef proiect	Urb. Alexandru Băjenaru		1/1000	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Modificare HCL nr. 190/2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART.32, al.7 DIN LEGEA NR. 350/2001
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	Urb. Bianca Raluca Nedea Urb. Loredana Păvăluc Arh. Mihai Stebingăr		format A3	Faza: P.U.Z.
				Plansa nr. U-04.1
CĂI DE COMUNICAȚIE - SITUAȚIE EXISTENTĂ				
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.				

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE H.C.L. NR. 190/08.07.2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART. 32, al.7 DIN LEGEA 350/2001



LEGENDĂ

Limite

- Limită zonă propusă spre studiu documentație tip P.U.Z. S. = 15.266,96 mp./aproximativ 1,53 ha., conform ridicării topografice
- Limită UTR reglementat în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.
- Limită teren ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z. S. = 422 mp. conform măsurători cadastrale

Zonificare existentă - exteroară zonei studiate, reglementată prin P.U.G.M.C. în vigoare

- ZRL4 UTR conform P.U.G.M.C. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
- Limită UTR reglementat conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018

Căi de comunicație

- Suprafață carosabilă
- Suprafață pietonală/trotuar aferente căilor de comunicație rutiere existente
- Demarcație benzi de circulație
- Sens de mers circulație auto
- Autoturism
- Circulație rutieră de interes local
- Stație R.A.T.C.
- Acces pietonal pe lot
- Acces carosabil pe lot

Indicatoare rutiere

- Semafor
- Presemnalizare semafor
- Semnalizare trecere de pietoni
- Semnalizare drum cu prioritate
- Cedează trecerea
- Opre
- Parcare amenajată
- Oprea interzisă

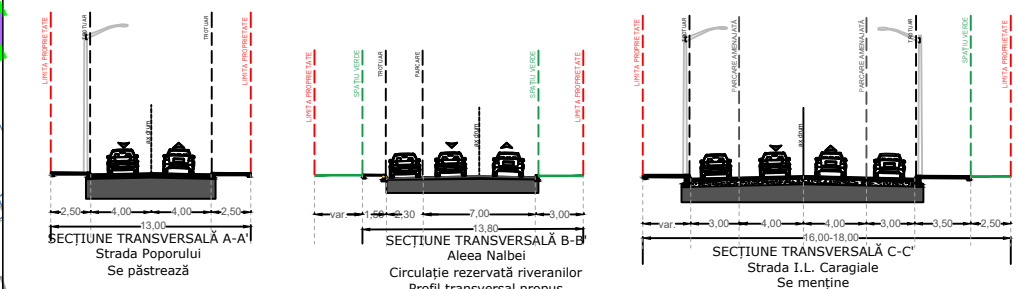
În zona studiată circulația se realizează pe arterele de circulație ce delimitează situl:

- Strada Poporului - dublu sens - 2 fire de circulație (1 fir pe sens de mers);
- Strada Fulgerului - dublu sens - 2 fire de circulație (1 fir pe fiecare sens de mers);
- Strada I.L.Caragiale - dublu sens - 4 fire de circulație (2 fire pe fiecare sens de mers);
- Aleea Nalbei - alee ocazional carosabilă pentru accesul riveranilor.

Zona studiată, fiind localizată în proximitatea zonei centrale a orașului, are acces către artere majore de circulație la nivelul orașului: prin strada I.L. Caragiale, limită sudică a sitului, către Bulevardul 1 Decembrie 1918 ce străbate tot Municipiul Constanța prin prelungirea sa cu Bulevardul 1 Mai și Șoseaua Mangaliei înspre sud și Bulevardele Alexandru Lăpușeanu și Tomis înspre nord, dar și către strada Eliberării conexiune cu Strada Dezrobirii, către vestul orașului.

Amplasamentul studiat are acces direct atât din Str.Poporului, cât și din Str. I.L.Caragiale. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

În cadrul zonei studiate, în zona de est, în proximitatea locuințelor colective, se propune o parcare de deservire publică, propusă a fi realizată în locul fostelor garaje auto, totodată, prezenta documentație propune parcaje pe Aleea Nalbei, partea nordică.



Date de identificare ale terenului:

- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207; nr. cad. 245359;
- S. = 422 mp. conform extrasului de carte funciară;
- S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
- conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
- terenul prezintă împrejurire;

Vecinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.:

- N: Lot N.C. 208476;
- E: str. I.L. Caragiale;
- S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
- V: str. Poporului.

Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:

- N: Str. Fulgerului;
- S: Str. I.L.Caragiale;
- V: Str. Poporului;
- E: Aleea Nalbei.

În cazul documentației actuale de tip P.U.Z. au fost luate în considerare reglementările documentației aprobate, în vigoare: P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin HCL nr. 429/2018 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011 și au fost stabilite următoarele zone de reglementare cu următorii coeficienți urbanistici:

EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS
ZRL2b1	ZRL2b1	ZRL2b2	ZRL4
P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H. = P+2E	P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H. = P+2E (13m)	P.O.T. = 80% C.U.T. = 3,00 R.H. = P+3-4E	P.O.T. = 80% C.U.T. = 3,00 R.H. = D+P+3-4E (15-18m)
ZRL2b1	ZRL4	ZRL4	ZRL4
P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H. = P+2E	P.O.T. = 60% C.U.T. = 2,00 R.H. = D+P+3-4E (15-18m)	P.O.T. = 30% C.U.T. = 1,50 R.H. = P+4E (15m)	P.O.T. = 30% C.U.T. = 1,50 R.H. = P+4E (15m)

Documentația actuală se încadrează în prevederile Legii 350 din 06.06.2001 Privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

PLAN TOPOGRAFIC



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

113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara 1/1000
Sef proiect	Urb. Alexandru Băjenaru		format A3
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	Urb. Bianca Raluca Nedea Urb. Loredana Păvăluc Arh. Mihai Stebingăr		10/2019

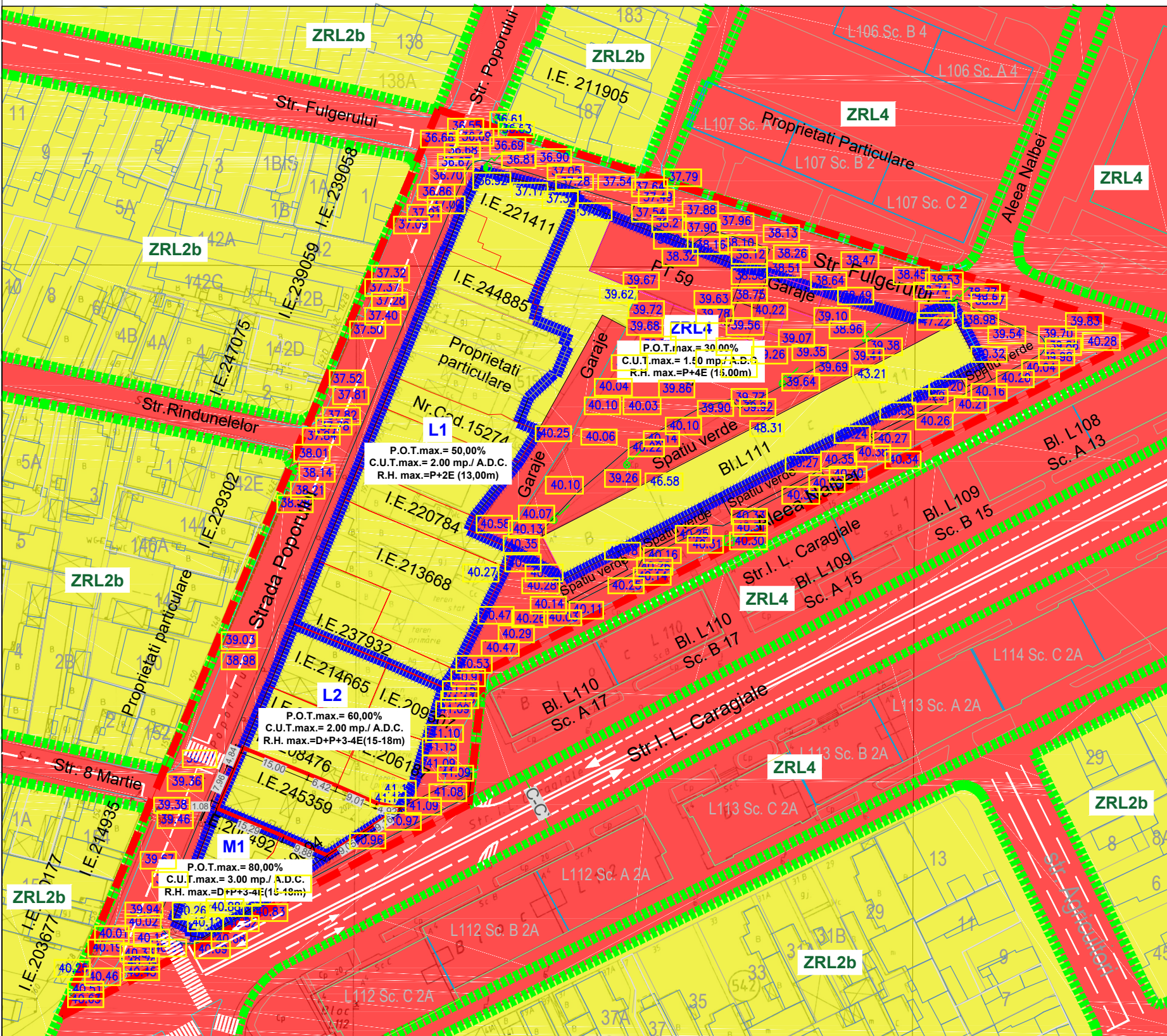
Beneficiar: S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L. Pr. nr. 179/2018

Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Modificare HCL nr. 190/2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART.32, al.7 DIN LEGEA NR. 350/2001 Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: CĂI DE COMUNICAȚIE - SITUAȚIE PROPUȘĂ Plansa nr. U-04.2

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE H.C.L. NR. 190/08.07.2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART. 32, al.7 DIN LEGEA 350/2001



LEGENDĂ

- Limite
- Limită zonă propusă spre studiu documentație tip P.U.Z. S. = 15.266,96 mp./aproximativ 1,53 ha., conform ridicării topografice
 - Limită UTR reglementat în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.
 - Limită teren ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z. S. = 422 mp. conform măsurători cadastrale
- Zonificare existentă - exterioară zonei studiate, reglementată prin P.U.G.M.C. în vigoare
- ZRL4 UTR conform P.U.G.M.C. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit prin H.C.L. nr. 327/2016
 - Limită UTR reglementat conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit prin H.C.L. nr. 327/2016
- Proprietate asupra terenului
- Proprietate publică
- Proprietate publică de interes local
- Proprietate privată
- Proprietate privată ce aparține persoanelor fizice/ juridice

În proximitatea zonei studiate există obiective de interes local și municipal, Casa de Cultură a Sindicatelor, Liceul cu Program Sportiv Constanța, Liceul Nicolae Rotaru, Cimitirul Ortodox Central. În zona studiată și în proximitatea acesteia există unități comerciale și de servicii conexe locuirii, inserate în țesut.

În cadrul zonei studiate nu se propun modificări de proprietate asupra terenurilor.

Proprietatea asupra terenurilor din zona studiată a fost analizat de către Direcția Patrimoniu și Cadastru, cerință obligatorie conform Avizului de Oportunitate nr. 117287 din 24.08.2018, iar conform adrese nr. 46004 din 09.04.2019 emise de către Serviciu Patrimoniu și Cadastru, reglementările din planul de față „respectă limitele domeniului public/ privat al municipiului Constanța, precum și cele ale proprietăților particulare.” Din verificările efectuate până în prezent, în arhiva Direcției Patrimoniu nu există alte acte (date) referitoare la terenurile din zona studiată a prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z..

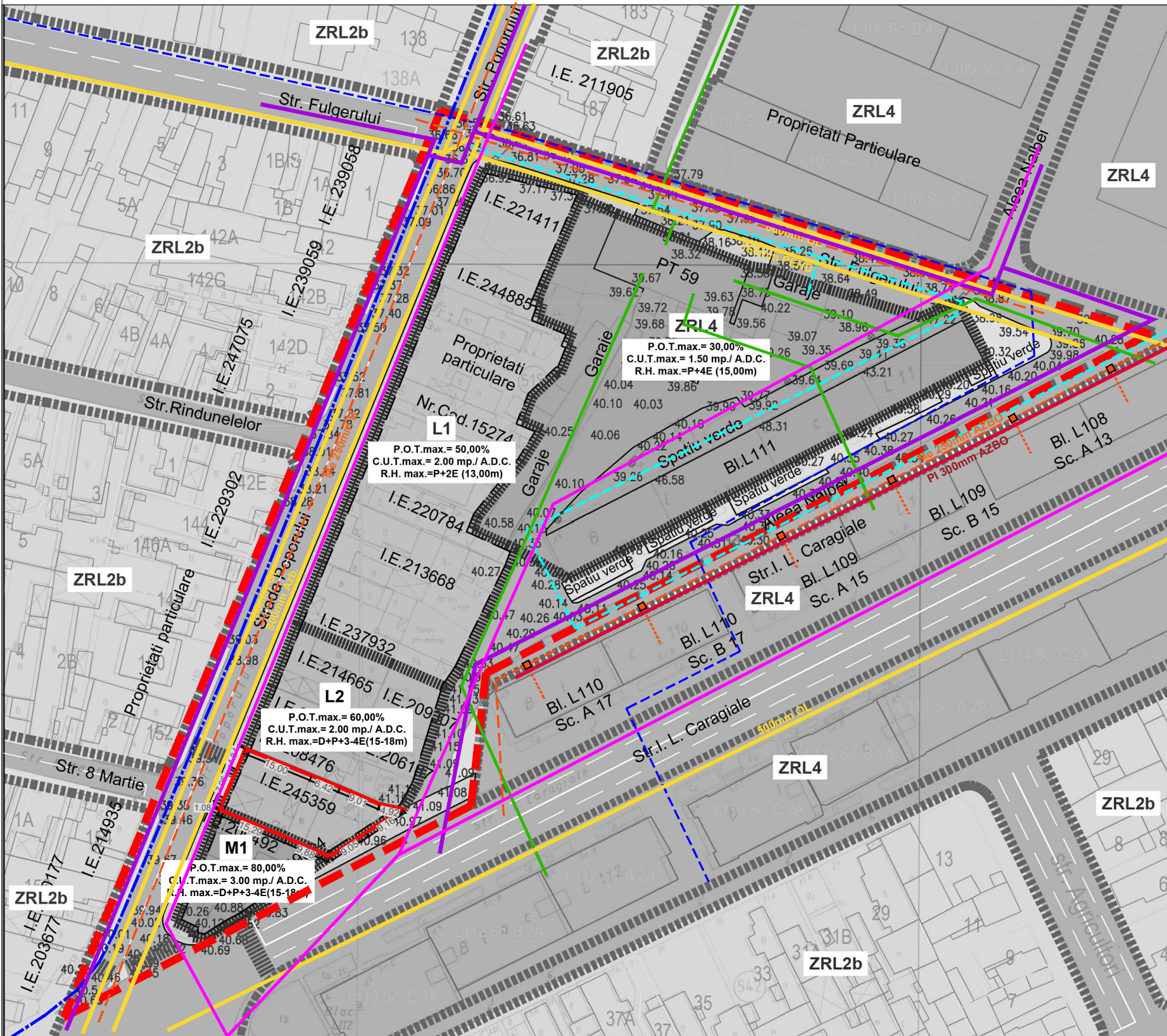
- Date de identificare ale terenului:**
- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207; nr. cad. 245359;
 - S. = 422 mp. conform extrasului de carte funciară;
 - S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
 - conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
 - terenul prezintă împrejurire;
- Vecinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.:**
- N: Lot N.C. 208476;
 - E: str. I.L. Caragiale;
 - S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
 - V: str. Poporului.
- Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:**
- N: Str. Fulgerului;
 - S: Str. I.L. Caragiale;
 - V: Str. Poporului;
 - E: Aleea Nalbei.

În cazul documentației actuale de tip P.U.Z. au fost luate în considerare reglementările documentației aprobate, în vigoare: P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima data prin HCL nr. 429/2018 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011 și au fost stabilite următoarele zone de reglementare cu următorii coeficienți urbanistici:

EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS
ZRL2b1	L1	ZRL2b2	M1
P.O.T. = 50% <i>se menține</i> → P.O.T. = 50%		P.O.T. = 80% <i>se menține</i> → P.O.T. = 80%	
C.U.T. = 2,00 <i>se menține</i> → C.U.T. = 2,00		C.U.T. = 3,00 <i>se menține</i> → C.U.T. = 3,00	
R.H. = P+2E → R.H. = P+2E (13m)		R.H. = P+3-4E → R.H. = D+P+3-4E(15-18m)	
ZRL2b1	L2	ZRL4	ZRL4
P.O.T. = 50% <i>crește cu 20%</i> → P.O.T. = 60%		P.O.T. = 30% <i>se menține</i> → P.O.T. = 30%	
C.U.T. = 2,00 <i>se menține</i> → C.U.T. = 2,00		C.U.T. = 1,50 <i>se menține</i> → C.U.T. = 1,50	
R.H. = P+2E → R.H. = D+P+3-4E(15-18m)		R.H. = P+4E (15m) <i>se menține</i> → R.H. = P+4E (15m)	

Documentația actuală se încadrează în prevederile Legii 350 din 06.06.2001 Privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

PLAN TOPOGRAFIC	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA			Beneficiar:	Pr. nr.
	113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.	179/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara 1/1000	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	Urb. Alexandru Băjenaru		format A3	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	P.U.Z.
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	Urb. Bianca Raluca Nedea		10/2019	Modificare HCL nr. 190/2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART.32, al.7 DIN LEGEA NR. 350/2001	
	Urb. Loredana Păvăluc			Titlu plansa:	Plansa nr.
	Arh. Mihai Stebingăr			OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	U-05
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, re folosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.					



LEGENDĂ

- Limite**
- Limită zonă propusă spre studiu documentație tip P.U.Z. S. = 15.266,96 mp./aproximativ 1,53 ha., conform ridicării topografice
 - Limită UTR reglementat în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.
 - Limită teren ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z. S.= 422 mp. conform măsurătorii cadastrale
- REȚELE TEHNICO-EDILITARE**
- Retele conf. aviz e-Distributie Dobrogea, nr.240824257/06.11.2018
- LEA 0,4 Kv
 - LES 0,4 Kv
 - LES 10 Kv
- Retele conf. aviz R.A.D.E.T., nr.B19228/09.11.2018
- Rețea termică existentă R.A.D.E.T. Constanța
- Retele conf. aviz R.A.J.A., nr.901/18056 / 09.11.2018
- Conductă alimentare apă, presiune=1,8 atm.
 - Colector menajer
 - Racord menajer
 - Cămin de vizitare
 - Colector pluvial
- Retele conf. aviz DistrigazSud Rețele, nr.313.216.389 / 24.10.2018
- Conductă gaze naturale, PE, RP, subterană H=0,90m
- Retele conf. aviz TELEKOM, nr.1833 / noiembrie 2018
- Rețele Telekom subterane

Conform avizului nr. 240824257 din 06.11.2018 emis de e-Distributie Dobrogea: „amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA. Se va asigura o distanță minimă de cca. 2 m față de LEA existente pentru toate utilajele folosite în zona de șantier supusă prezentului aviz de amplasament.”

Conform avizului nr. B19228/09.11.2018 emis de R.A.D.E.T. Constanța: „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 de ore, aveți obligația să solicitați asistență tehnică din partea R.A.D.E.T. Constanța, pentru evitarea eventualelor necorespunțări 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;
- 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.”

Conform avizului nr. 901/18056 din 17.12.2018 emis de RAJA Constanța: „Pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există un bransament de apă executat din conducta de distribuție apă Dn. 150mm OL existentă pe str. Poporului.

Pe amplasamentul studiat conform avizului de oportunitate există conducte de distribuție apă, colectoare menajere, și pluviale, bransamente de apă, racorduri de canalizare menajeră (conform planului de situație anexat).
Pe str. Poporului există conducte de distribuție apă Dn. 150mm OL, Dn. 300mm Azb, colectorul menajer Dn. 250mm B (H-1,50 m).
Pe str. I.L. Caragiale există conducta magistrală de apă Dn. 500mm OL, conducta de distribuție apă Dn. 300mm OL, colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG.
Pe str. Fulgerului există conducta magistrală DN.800mm OL, conducta de distribuție apă Dn. 160mm PEHD, colectorul menajer Dn. 250mm AZB.
Presiunea apei din zonă este de 1,8 atm.
...pentru o poziționare cât mai exactă a traseelor conductelor de apă și canalizare existente în zona studiată, în fazele de proiectare următoare PUZ-ului, respectiv obținerea autorizației de construire, aveți obligația executării de sondaje în prezența reprezentanților R.A.J.A. SA.”

Conform avizului nr. 313.216.389 din 24.10.2018 emis de DistrigazSud Rețele S.R.L. zona studiată este deservită de rețele de distribuție a gazelor naturale, iar amplasamentul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. nu afectează rețelele existente.

Conform avizului nr. 1833 din noiembrie 2018, emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în zona studiată există pozate cabluri Tc, în proprietatea TELEKOM S.A.. „Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu și manual, în prezența delegaților TELEKOM. În zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc. subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.”

Poziția aproximativă a rețelelor a fost preluată din planurile anexate avizelor obținute și ilustrate în planul de față.

- Date de identificare ale terenului:**
- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207; nr. cad. 245359;
 - S. = 422 mp. conform extrasului de carte funciară;
 - S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
 - conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
 - terenul prezintă împrejurire;
- Vecinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.:**
- N: Lot N.C. 208476;
 - E: str. I.L. Caragiale;
 - S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
 - V: str. Poporului.
- Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:**
- N: Str. Fulgerului;
 - S: Str. I.L. Caragiale;
 - V: Str. Poporului;
 - E: Aleea Nalbei.

În cazul documentației actuale de tip P.U.Z. au fost luate în considerare reglementările documentației aprobate, în vigoare: P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin HCL nr. 429/2018 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011 și au fost stabilite următoarele zone de reglementare cu următorii coeficienți urbanistici:

EXISTENT	PROPOUS	EXISTENT	PROPOUS
ZRL2b1	L1	ZRL2b2	M1
P.O.T. = 50% <i>se menține</i> → P.O.T. = 50%		P.O.T. = 80% <i>se menține</i> → P.O.T. = 80%	
C.U.T. = 2,00 <i>se menține</i> → C.U.T. = 2,00		C.U.T. = 3,00 <i>se menține</i> → C.U.T. = 3,00	
R.H. = P+2E → R.H. = P+2E (13m)		R.H. = P+3-4E → R.H. = D+P+3-4E(15-18m)	
ZRL2b1	L2	ZRL4	ZRL4
P.O.T. = 50% <i>crește cu 20%</i> → P.O.T. = 60%		P.O.T. = 30% <i>se menține</i> → P.O.T. = 30%	
C.U.T. = 2,00 <i>se menține</i> → C.U.T. = 2,00		C.U.T. = 1,50 <i>se menține</i> → C.U.T. = 1,50	
R.H. = P+2E → R.H. = D+P+3-4E(15-18m)		R.H. = P+4E (15m) <i>se menține</i> → R.H. = P+4E (15m)	

Documentația actuală se încadrează în prevederile Legii 350 din 06.06.2001 Privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

PLAN TOPOGRAFIC		Beneficiar:		Pr. nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/1000	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA
				S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.
Sef proiect	Urb. Alexandru Băjenaru		format A3	Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Modificare HCL nr. 190/2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART.32, al.7 DIN LEGEA NR. 350/2001
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	Urb. Bianca Raluca Nedea Urb. Loredana Păvăluc Arh. Mihai Stebingăr		10/2019	Faza: P.U.Z. Titlu plansa: REȚELE TEHNICO-EDILITARE
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.				

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 GENERALE

DATE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

„ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE HCL NR. 190/08.07.2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART. 32, al. 7 DIN LEGEA NR. 350/2001”

I.02 Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul

MUN. CONSTANȚA, STR. POPORULUI, NR. 207, JUD. CONSTANȚA

I.03 Titularul investiției

S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING&PARTENERS S.R.L. – CONSTANȚA
tel: 0723.171.168

I.05 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.06 Numar proiect

179/2018

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora **pe întreaga suprafață a zonei studiate**. Zona studiată prin prezenta documentație este situată în municipiul Constanța, în proximitatea zonei centrale, în cartierul ICIL, la vest de Bd. Alexandru Lapusneanu. Terenul ce a generat documentația P.U.Z. este situat la adresa Str. Poporului Nr. 207.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PRIN H.C.L. nr. 190/2011” AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 117287/24.08.2018, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

- Certificatul de Urbanism nr. 1832/ 09.05.2018, prelungit până la data de 08.05.2020;
- Avizul de oportunitate nr. 117287/24.08.2018;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018;

- Planul Urbanistic Zonal – aprobat prin HCL nr. 190/2011;
- 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;
- Legea nr. 137/1995 privind Protecția Mediului;

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

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. 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 legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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.

- 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) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform 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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

b) **Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate 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** modificată și completată 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.**

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 al terenurilor).

2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. 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) **Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- 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;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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 în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

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

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

- a) 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 urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. nu are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată.

- b) **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, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic 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.

c) **Aspectul exterior al construcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentului 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 în 2018.**

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului 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 împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 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 metri.

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

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

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

4. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

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

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

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 15.266,96 mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- **L1 – Subzona locuinte individuale;**
- **L2 - Subzona locuintelor individuale si colective de mici;**
- **M1 – Subzona mixta preponderant rezidentială;**
- **ZRL4 – Subzona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderant rezidentiale** - Se pastreaza caracteristicile si indicatorii urbanistici reglementati conform P.U.G. in vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, prelungit prin H.C.L. nr.327/18.12.2016.

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PRIN H.C.L. NR. 190/2011 », în **suprafață de 15.266,96 mp.**, se afla în **intravilanul, municipiului Constanta**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al Primăriei Municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire, comerț și servicii complementare locuirii.

Amplasamentul este situat în **intravilanul Municipiului Constanta**, în proximitatea zonei centrale, în cartierul ICIL, la vest de Bd. Alexandru Lapusneanu.

Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă aflându-se într-o zonă de locuire în proces de restructurare, ce se va dezvolta puternic, atât din punct de vedere a locuirii, cât și a funcțiunilor complementare.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII - L:

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de-o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la

echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

Zona de locuire (L) din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:

- L1 - Subzona locuințelor individuale;

- L2 - Subzona locuințelor colective mici si medii cu funcțiuni complementare;

5.1.3. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE – M1 - Subzona mixta preponderant rezidentiala:

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. Totodată, zona mixtă vine în completarea vecinătăților ce prezintă predominant funcțiunea de locuire individuală/ colectivă, conturează puternic punctele de concentrare a locuitorilor.

5.1.4 GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI DE LOCUIRE – ZRL4 – Subzona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderant rezidentiale:

Se păstrează caracteristicile si indicatorii urbanistici reglementati conform P.U.G. in vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018.

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ

5.2.1.1 Utilizare funcțională – L – Zona dedicata locuirii:

L1- Subzona locuințelor individuale:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și anexe gospodărești;
- amenajări aferente locuințelor individuale: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- comerț cu amănuntul la parterul construcțiilor.

L2- Subzona locuințelor coolective mici si medii cu funcțiuni complementare:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe colective mici și medii;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- depozitare produse fără nocivitate;
- comerț cu amănuntul;
- birouri și/sau servicii;
- se admit profesii liberale (avocatura, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale.

L1, L2:

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca acestea să nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii.

UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni comerciale si servicii profesionale cu program prelungit dupa ora 22.00 și care produc poluare;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost menționate la *UTILIZĂRI ADMISE* și *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*.

5.2.1.2 Utilizare funcțională – M1 - Subzona mixta preponderent rezidentiala:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe colective mici și medii;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- dotări de interes local (creșe, grădinițe etc.);
- comerț cu amănuntul și servicii de alimentație publică;
- birouri și/sau servicii;
- se admit profesii liberale (avocatura, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele si gradinitele situate la etajele inferioare ale construcțiilor se va asigura un acces direct, separat de cel principal în clădire;
- pentru creșele si gradinitele situate la etajele inferioare se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni comerciale si servicii profesionale au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost menționate 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)

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), atunci când sunt solicitate modificări ale regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform art. 32, alin (5), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Divizarea unui teren în mai mult de trei loturi implică realizarea unei documentații de tip P.U.Z. în baza legislației în vigoare.

Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) 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.

*** Conform avizului nr. 4792 din 24.10.2019, emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, „Întrucât amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la avizare pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul vizitat din documentația nr. 4792 din 22.10.2019”.**

Prezenta documentație nu are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată și nici intrarea în legalitate.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**.

În cadrul zonei studiate, reglementate prin documentația actuală de tip P.U.Z. retragerea față de aliniament va fi de minim 1 metru.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament va ține cont de coerența și caracterul fronturilor stradale, ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție pentru 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;
- toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate pe limita de proprietate;
- 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.

*Pentru terenul situat pe str. Poporului, nr. 207, conform Studiului de morfologie a parcelarului în vederea stabilirii regimului de construire pentru imobilul ce a generat prezenta documentație, realizat de S.C. UHM Research & Planning S.R.L. se propune un regim de construire cuplat sau înșiruit, ce va fi retras atât față de aliniament, cât și față de limita posterioară cu 3 metri. „Se propune preluarea alinierii clădirilor învecinate (str. Poporului nr. 205A, nr. 209) aflate la nord și sud față de imobilul studiat. Volumetric se recomandă edificarea a două volume aliniate la clădirile vecine articulate printr-un corp de legătura, în special, în situația în care se dorește construirea în regim înșiruit. Lungimea fațadei fiecărui volum nu va depăși 5-7 m”.

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

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

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificat și 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.**

La care se adaugă următoarele prevederi:

L1, L2, M1:

- retragerile față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de minim 3 metri, pentru construcțiile realizate în regim izolat și/sau cuplat, dar, totodată, retragerea față de limitele laterale și posterioară va fi minim egală cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înaltă;
- în cazul în care în urma studiului de însorire (verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură, atestată) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr.119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la mai puțin de 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3 metri;
- în vederea realizării unui front stradal și a unei imagini urbane unitare și echilibrate se recomandă alipirea etajelor superioare la calcanele libere ale construcțiilor învecinate, cu mențiunea încadrării în C.U.T.-ul maxim admis pentru fiecare zonă de reglementare, conform prezentului P.U.Z.;
- se admite construirea pe limita de proprietate, în cazul în care terenurile învecinate prezintă calcane lăsate libere, în stare bună, pentru acoperirea acestora și crearea unei imagini urbane unitare dintr-o circulație publică (construcții înșiruite/ cuplate);
- se admite depășirea edificabilului pentru realizarea balcoanelor și a bovindourilor cu condiția ca acestea să asigure o distanță de 3,00 m pe verticală de la cota terenului.

*Pentru terenul situat pe str. Poporului, nr. 207, conform Studiului de morfologie a parcelarului în vederea stabilirii regimului de construire pentru imobilul ce a generat prezenta documentație, realizat de S.C. UHM Research & Planning S.R.L. se propune un regim de construire cuplat sau înșiruit, ce va fi retras atât față de aliniament, cât și față de limita posterioară cu 3 metri. „Se propune preluarea alinierii clădirilor învecinate (str. Poporului nr. 205A, nr. 209) aflate la nord și sud față de imobilul studiat. Volumetric se recomandă edificarea a două volume aliniate la clădirile vecine articulate printr-un corp de legătura, în special, în situația în care se dorește construirea în regim înșiruit. Lungimea fațadei fiecărui volum nu va depăși 5-7 m”.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1, L2, M1:

- între fațadele pe care sunt orientate camere de locuit distanța va fi minimum egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 metri.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

a) 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) 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.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. 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

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, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic 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 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.

Pentru fiecare zonă de reglementare se vor respecta următoarele prevederi, coroborat cu planșa de reglementări:

- **L1 – Subzonă locuințe individuale:**
 - **Regim maxim de înălțime:**
P+2E (13,00 metri);

- **L2 – Subzonă locuințe colective mici și medii cu funcțiuni complementare:**
 - **Regim maxim de înălțime:**
D+P+3E-4E (15,00-18,00 metri);
- **M1 – Subzonă mixtă preponderent rezidențială:**
 - **Regim maxim de înălțime:**
D+P+3E-4E (15,00-18,00 metri);

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

5.2.7. CONDIȚII 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;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin

elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

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 în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- 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, 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 nr. 240824257 din 06.11.2018 emis de e-Distributie Dobrogea:** „amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA. Se va asigura o distanță minimă de cca. 2 m față de LEA existente pentru toate utilajele folosite în zona de șantier supusă prezentului aviz de amplasament.”

Conform **avizului nr. B19228/09.11.2018 emis de R.A.D.E.T. Constanța:** „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 de 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;

- 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.”

Conform **avizului nr. 901/18056 din 17.12.2018 emis de RAJA Constanța:** „Pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există un branșament de apă executat din conducta de distribuție apă Dn. 150mm OL existentă pe str. Poporului.

Pe amplasamentul studiat (conform avizului de oportunitate) există conducte de distribuție apă, colectoare menajere, și pluviale, branșamente de apă, racorduri de canalizare menajeră (conform planului de situație anexat).

Pe str. Poporului există conducte de distribuție apă Dn. 150mm OL, Dn. 300mm Azb, colectorul menajer Dn. 250mm B (H-150 m).

Pe str. I.L. Caragiale există conducta magistrală de apă Dn. 500mm OL, conducta de distribuție apă Dn. 300mm OL, colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG.

Pe str. Fulgerului există conducta magistrală DN.800mm OL, conducta de distribuție apă Dn. 160mm PEHD, colectorul menajer Dn. 250mm AZB.

Presiunea apei din zonă este de 1,8 atm.

...pentru o poziționare cât mai exactă a traseelor conductelor de apă și canalizare existente în zona studiată, în fazele de proiectare următoare PUZ-ului, respectiv obținerea autorizației de construire, aveți obligația executării de sondaje în prezența reprezentanților R.A.J.A. SA.”

Conform **avizului nr. 313.216.389 din 24.10.2018 emis de DistrigazSud Rețele S.R.L.** zona studiată este deservită de rețele de distribuție a gazeor naturale, iar amplasamentul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. nu afectează rețelele existente.

Conform **avizului nr. 1833 din noiembrie 2018, emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.,** în zona studiată există pozate cabluri Tc, în proprietatea TELEKOM S.A.. „Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu și manual, în prezența delegaților TELEKOM. În zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc. subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.”

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

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

- Împrejurimi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.
- Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

5.3. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **L1:**
- P.O.T. maxim admis = 50%;
- **L2:**
- P.O.T. maxim admis = 60%;
- **M1:**
- P.O.T. maxim admis = 80%;

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

- **L1:**
- C.U.T. maxim admis = 2.00 mp. A.D.C./ mp. teren;
- **L2:**
- C.U.T. maxim admis = 2.00 mp. A.D.C./ mp. teren;
- **M1:**
- C.U.T. maxim admis = 3.00 mp. A.D.C./ mp. teren.

6. CONCLUZII

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare a zonei.

Întocmit,
Urb. Bianca Raluca NEDEA

Verificat,
Urb.Alexandru BĂJENARU