

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, JUDETUL CONSTANTA

Data anuntului : 01.08.2024

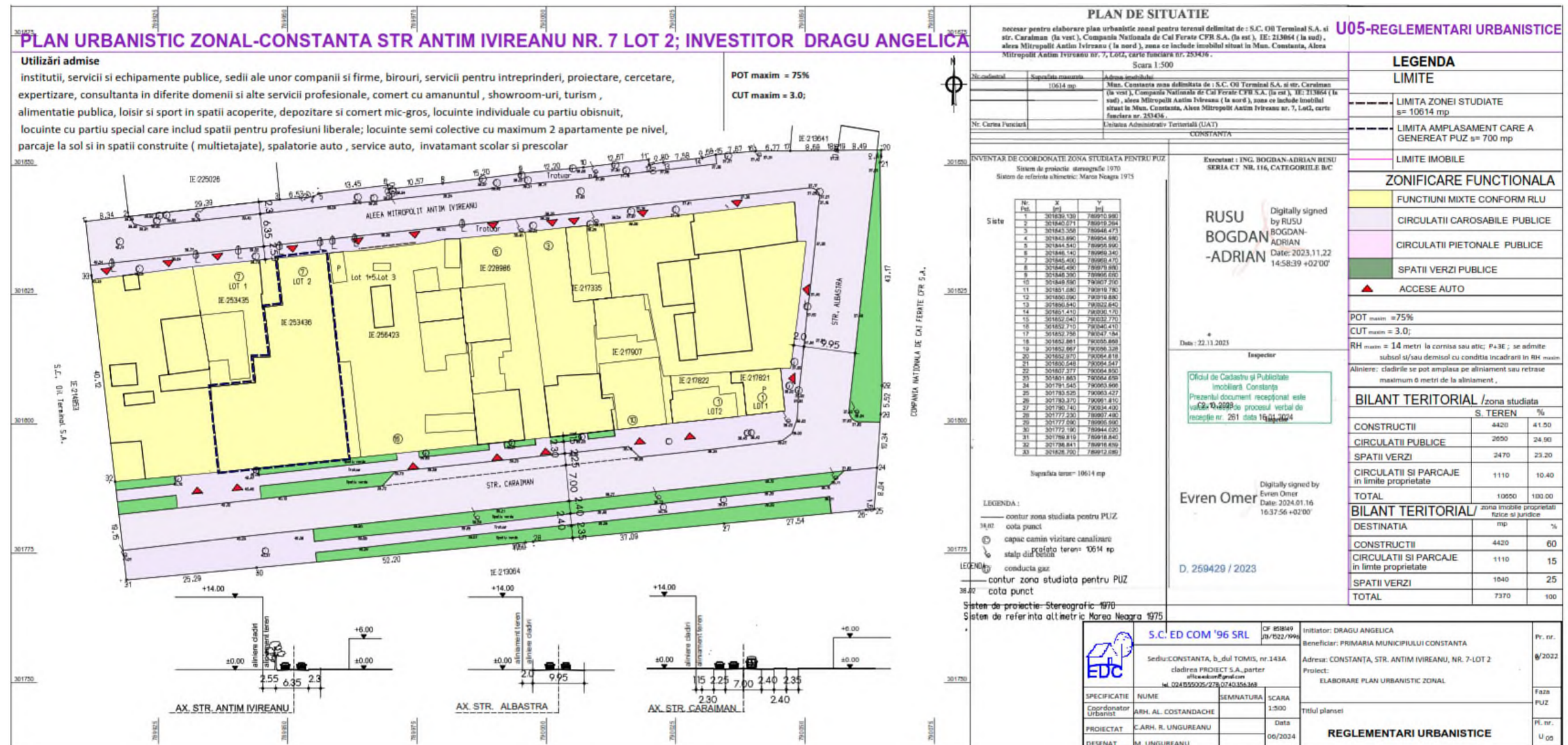
ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU ZONIFICARE, DIVERSIFICARE FUNCTIONALA, REGIM DE INALTIME, AFERENTE REGLEMENTARILOR
DIN P.U.G. APROBAT CU H.C.L. NR. 653/1999, PRELUNGIT CU H.C.L. 429/2018

AMPLASAMENT Municipiul Constanta, Aleea Antim Ivireanu, nr.7, Lot 2 Jud. Constanța
nr. cadastral 253436

INITIATOR : DRAGU ANGELICA

ELABORATOR : S.C. ED COM'96 S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN CONSTANTA PRIN E-MAIL – primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POSTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM.212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116C, IN PERIOADA 01.08.2024 - 25.08.2024.

SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 23.08.2024, INTRE ORELE 09:00-10:00 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU E-MAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR : S.C. ED COM'96 S.R.L. 0740356368 e-mail: office.edcom@gmail.com ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM h.c.l. nr. 322/2016 privind aprobarea regulamentului de informare si consultare a PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 01.08.2024 – 25.08.2024
- DEZBATERE PUBLICA: 23.08.2024 INTRE ORELE 09:00 – 10:00
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 26.08.2024 – 04.09.2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.194124/18.10.2024
- zona studiată delimitată de str. Caraiman, str. Albastra,
str. Antim Ivireanu si limite cadastrale

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

- Capitolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism
- Capitolul 2. Baza legală a elaborării
- Capitolul 3. Domeniul de aplicare

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
- Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
- Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- Capitolul 9 _Unități și subunități funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1. Utilizări admise
- Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări
- Articolul 3. Utilizări interzise

SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), aliniament teren
- Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8. Circulații și accese
- Articolul 9. Staționarea autovehiculelor
- Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor
- Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor
- Articolul 12. Condiții de echipare edilitară
- Articolul 13. Spații libere și plantate
- Articolul 14. Împrejmuiri

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.194124/18.10.2024

- zona studiată delimitată de str. Caraiman, str. Albastra,
str. Antim Ivireanu si limite cadastrale

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 10614 mp.

"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 Dragu Angelica, nu solicită intrarea în legalitate pentru terenul aferent situate în limita zonei studiate.

C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.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.

1.2.Regulamentul local de urbanism aferent zona cuprinsa intre str. Caraiman, str. Albastra, str. Antim Ivireanu si limite cadastrale, avizat și aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executivă lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- 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;
- H.C.L. nr.113/2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 si detaliat prin HCL nr. 532/2018.- Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului 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;

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.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1.Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului Urbanistic Zonal (PUZ), până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua

măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

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

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării Planului urbanistic zonal în integralitatea sa.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de 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.

Capitolul 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. 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.

5.2. 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.

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

5.4. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

Capitolul 6- REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

6.2. 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 locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

Capitolul 7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.
--

7.1. Forma și dimensiunile terenului

Pentru parcelările existente, executate cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – extras din prevederile “Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale”, emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare (schimbare de funcțiune), reconfigurare (modificarea în plan a construcției cu pastrarea suprafeței construite), reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, 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.

PARTEA III. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

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, fiind este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism , reprezinta, în baza considerentelor mai sus prezentate, zona de reglementare:

ZRCM 2.1 - subzona mixta

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- institutii, servicii si echipamente publice
- sedii ale unor companii si firme, birouri, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul , showroom-uri
- turism , alimentatie publica ;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- depozitare si comert mic-gros;
- locuinte individuale cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere; locuinte semi colective cu maximum 2 apartamente pe nivel .
- parcaje la sol si in spatii construite (multietajate)
- spalatorie auto , service auto

- invatamant scolar si prescolar

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de minim 30 % din ADC pentru fiecare operatiune;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii;

Articolul 3 - Utilizări interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- **se considera construibile loturile care au :**
 - suprafata minima de 250mp
 - deschidere la strada de minimum 12 metri
 - adancimea parcelei cel putin egala cu deschiderea la strada
 - se admit abateri de maxim 10% in ceea ce priveste suprafata parcelei si latimea frontului la strada, local, in cazul in care situatia pe teren creaza astfel de constrangeri
- **pentru parcelele cu deschidere** la străzile Antim livireanu și Caraiman frontul cu deschiderea cea mai mare va dicta regimul de construire.
- **pentru parcelele existente construite** se mentin caracteristicile (suprafete, forme, dimeniuni) existente si se admit lucrari de reparatii, consolidari, extinderi, modernizari, schimbare de functiune si lucrari de imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara .
- **pentru parcelele existente construite al caror POT existent este mai mare decat cel admis**, se mentin caracteristicile (suprafete, forme, dimeniuni) existente si se admit lucrari de reparatii, consolidari, supraetajari , in limita CUT maxim admis si a Rh maxim admis, modernizari si lucrari de imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

- **pentru parcelele existente cu suprafete mai mici de 250mp sau front la strada mai mic de 12 metri** se admit lucrari noi de construire numai pe baza intocmirii si aprobarii unui Plan urbanistic de detaliu.
- **regim de construire** izolat
- **pe terenurile care au vecinatati construite pe limita laterala a proprietatii** se recomanda alipirea la calcanul existent, indiferent de latimea terenului.cand poți îmi scrii

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- cladirile se pot amplifica pe aliniament sau retrase maximum 6 metri de la aliniament
- **daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente**, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 6.0 metri;
- **fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale**; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- **in cazul loturilor cu deschidere la 2 strazii ambele fatade se considera ca fiind principale si vor respecta retragerile impuse fata de aliniamentul cladirilor la strada .**

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor realizat in regim izolat, cuplat sau insiruit.
- cladirile care vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate **daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor**, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta de cel putin 3.0 metri;
- **in cazul construirii in regim izolat retragerea cladirii lata de limitele laterale va fi de cel putin 3 metri .**
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin 5.0 metri;
- **se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre limitele unor parcele laterale**, care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de 10.0 metri, sa fie situat la minim 1.80 metri de la pardoseala incaperilor;
- **in cazul cladirilor comerciale sau destinate altor servicii**, se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei; cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

Articolul 8 - Circulații și accese

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3.50 inaltime);
- distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

Numarul minim al locurilor de parcare in incinta(pe parcela) care trebuie asigurate CONFORM HCL 113/2017, modificat HCL 28/2018, cu modificarile si completarile ulterioare .

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- Rh maxim admis este de 4 niveluri supraterane (P+3E, P+Mz+2E, D+P+2E)
P=parter, D=demisol, M=mansarda ; Mz=mezanin
- inaltimea maxima admisa la atic este H = 14 metri. Inaltimea maxima admisa la streasina sau atic este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului

amenajat pana la streașina sau aticul ultimului nivel (parapetul terasei).

- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

- se admite peste ultimul nivel un nivel tehnic si casa scarii de acces pe terasa. Înălțimea acestuia va fi maximum înălțimea etajului curent iar suprafata construita nu va depasi 30% din suprafata etajului curent.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;

- se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

- acoperirea se face tip terasa sau cu sarpanta

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV;

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii repective conform cerintelor RGU sau a altor acte normative in vigoare;

- spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte; se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;

- este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii repective conform cerintelor RGU sau a altor acte normative in vigoare;

- spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte; se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;

Articolul 14 – Împrejmuiri

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si lacasurilor de cult de parcelele invecinate cu garduri transparente sau opace, de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 75%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 3

Coordonator urbanism
Arh. Alexandru Costandache

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

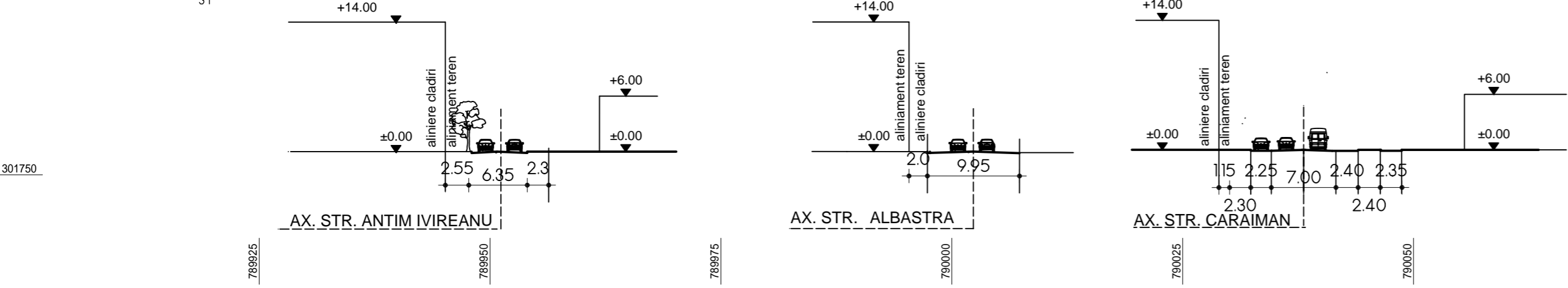
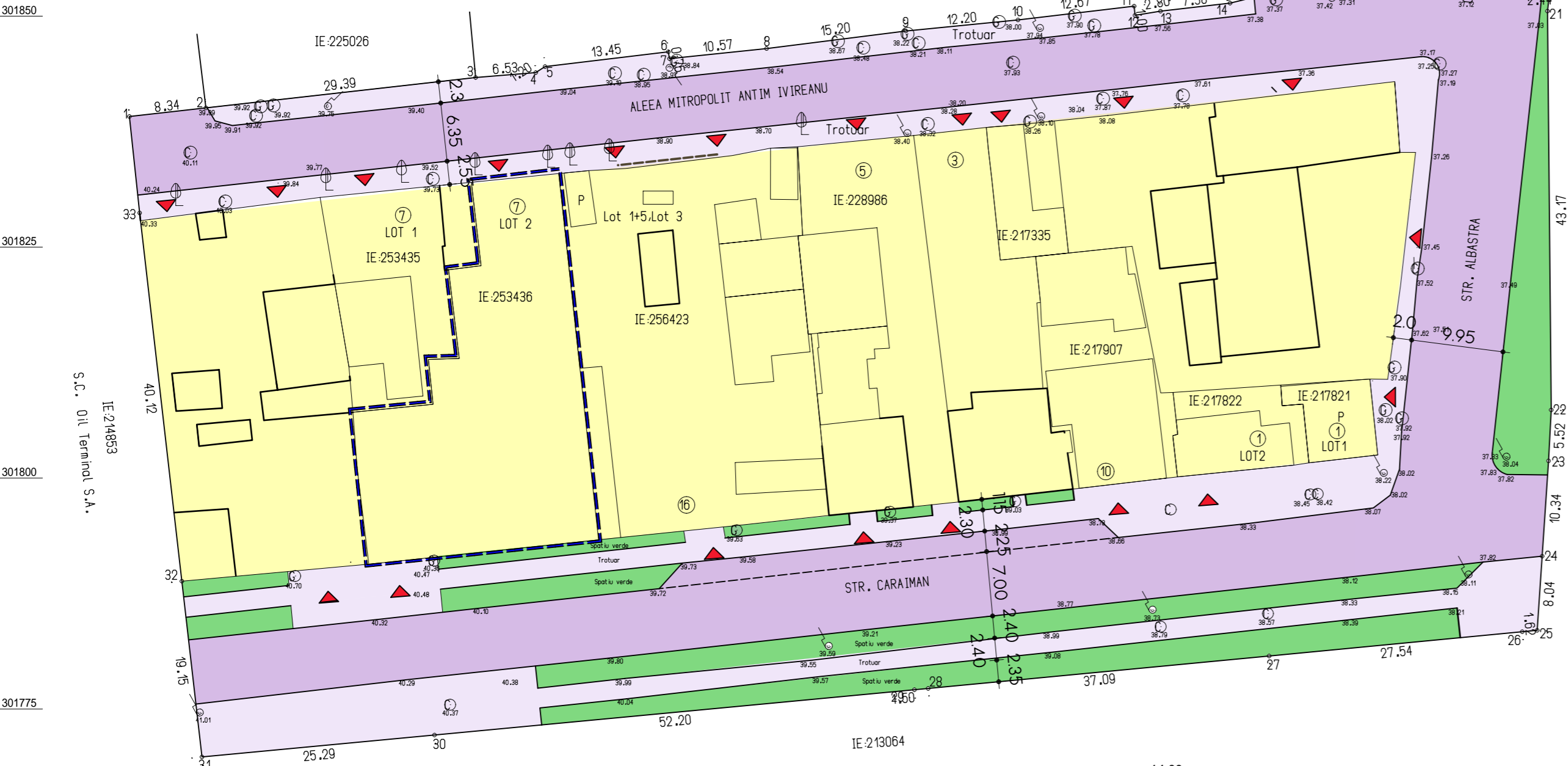
PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTANTA STR ANTIM IVIREANU NR. 7 LOT 2; INVESTITOR DRAGU ANGELICA

Utilizări admise

instituti, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, birouri, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, comert cu amanuntul, showroom-uri, turism, alimentatie publica, loisir si sport in spatii acoperite, depozitare si comert mic-gros, locuinte individuale cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale; locuinte semi colective cu maximum 2 apartamente pe nivel, parcaje la sol si in spatii construite (multietajate), spalatorie auto, service auto, invatamant scolar si prescolar

POT maxim = 75%

CUT maxim = 3.0;



PLAN DE SITUATIE

necesar pentru elaborare plan urbanistic zonal pentru terenul delimitat de : S.C. Oil Terminal S.A. si str. Caraiman (la vest), Compania Nationala de Cai Ferate CFR S.A. (la est), IE: 213064 (la sud), aleea Mitropolit Antim Ivireanu (la nord), zona ce include imobilul situat in Mun. Constanta, Aleea Mitropolit Antim Ivireanu nr. 7, Lot2, carte funciara nr. 253436.

U05-REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	10614 mp	Mun. Constanta zona delimitata de : S.C. Oil Terminal S.A. si str. Caraiman (la vest), Compania Nationala de Cai Ferate CFR S.A. (la est), IE: 213064 (la sud), aleea Mitropolit Antim Ivireanu (la nord), zona ce include imobilul situat in Mun. Constanta, Aleea Mitropolit Antim Ivireanu nr. 7, Lot2, carte funciara nr. 253436.
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
CONSTANTA		

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE s= 10614 mp
- LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ s= 700 mp
- LIMITE IMOBILE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- FUNCTIUNI MIXTE CONFORM RLU
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI PUBLICE
- ACCESSE AUTO

POT maxim =75%

CUT maxim = 3.0;

RH maxim = 14 metri la cornisa sau atic; P+3E ; se admite subsol si/sau demisol cu conditia incadrarii in RH maxim

Aliniere: cladirile se pot amplasa pe aliniament sau retrase maximum 6 metri de la aliniament ,

BILANT TERITORIAL /zona studiata

	S. TEREN	
	mp	%
CONSTRUCTII	4420	41.50
CIRCULATII PUBLICE	2650	24.90
SPATII VERZI	2470	23.20
CIRCULATII SI PARCAJE in limite proprietate	1110	10.40
TOTAL	10650	100.00

BILANT TERITORIAL/ zona imobile proprietati fizice si juridice

DESTINATIA	mp	%
CONSTRUCTII	4420	60
CIRCULATII SI PARCAJE in limite proprietate	1110	15
SPATII VERZI	1840	25
TOTAL	7370	100

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA PENTRU PUZ
Sistem de proiectie stereografic 1970
Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	301839.139	789910.980
2	301840.071	789919.264
3	301843.358	789948.473
4	301843.890	789954.980
5	301844.540	789955.990
6	301846.140	789969.340
7	301845.400	789969.470
8	301846.490	789979.980
9	301848.390	789995.060
10	301849.590	790007.200
11	301851.080	790019.780
12	301850.090	790019.880
13	301850.540	790022.640
14	301851.410	790030.170
15	301852.040	790032.770
16	301852.710	790040.410
17	301852.756	790047.184
18	301852.881	790055.868
19	301852.867	790056.328
20	301852.970	790064.818
21	301850.548	790064.547
22	301807.377	790064.950
23	301801.863	790064.659
24	301791.545	790063.966
25	301783.525	790063.427
26	301783.370	790061.810
27	301780.740	790034.400
28	301777.230	789997.480
29	301777.090	789995.990
30	301772.190	789944.020
31	301769.819	789918.840
32	301788.841	789916.659
33	301828.700	789912.089

Suprafata teren= 10614 mp

LEGENDA :

- contur zona studiata pentru PUZ
- cota punct
- capac camin vizitare canalizare
- stalp din beton
- profoto teren= 10614 mp
- conducta gaz
- contur zona studiata pentru PUZ
- cota punct

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975

RUSU BOGDAN -ADRIAN
Digitally signed by RUSU BOGDAN-ADRIAN
Date: 2023.11.22 14:58:39 +02'00'

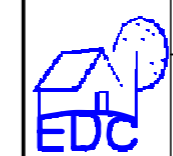
Data : 22.11.2023

Inspector

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
Prezentul document receptionat este valabil în cadrul procesului verbal de recepție nr. 261 data 16.11.2024

Evren Omer
Digitally signed by Evren Omer
Date: 2024.01.16 16:37:56 +02'00'

D. 259429 / 2023



S.C. ED COM '96 SRL

CF 8518149
J13/1522/1996

Initiator: DRAGU ANGELICA

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Adresa: CONSTANȚA, STR. ANTIM IVIREANU, NR. 7-LOT 2

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul plansei

REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr. nr.

6/2022

Faza PUZ

Pl. nr.

U 05