

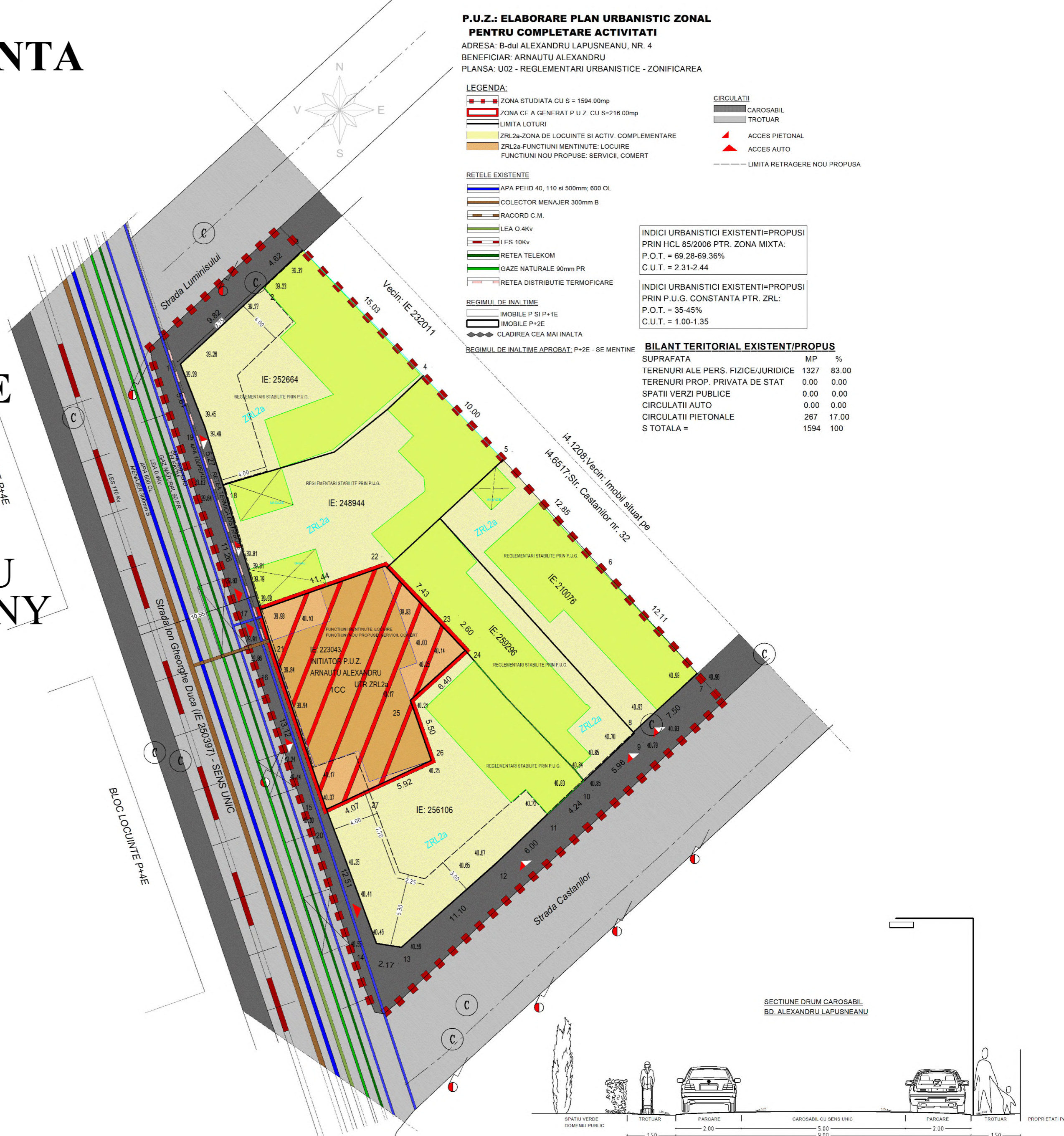
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Data anunțului: 09.10.2024

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE P.U.Z. PENTRU COMPLETARE ACTIVITATI ADMISE

MUN. CONSTANTA, Constanta,
B-DUL A. LAPUSNEANU, NR. 4

BENEFICIAR: ARNAUTU ALEXANDRU
ELABORATOR: S.C. PROIECT COMPANY
CONSTRUCT S.R.L



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA- BD. TOMIS, NR. 51, ET. 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA IN PERIOADA 09.10.2024-03.11.2024.

Observatiile pot fi transmise prin e-mail la: primarie@primaria-constanta.ro sau prin posta la adresa:
Primaria Municipiului Constanta: Bd. Tomis, nr. 51, et. 2, Compartimentul Planificare Urbana sau depuse
la registratura Primariei Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City ParkMall -
Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C.

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- BENEFICIARUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
- DATE CONTACT ELABORATOR: 0724/22.11.87 - ARH. REMUS LUCIAN:
e-mail: proiect_co@yahoo.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:

- SEDINTA SE VA DESFASURA LA SALA REMUS OPREANU , IN INCINTA CONS. JUDETEAN
01.11.2024 - ORA 9.00
- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI
09.10.2024-03.11.2024 (25 ZILE CALENDARISTICE);
- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - PUNCT DE VEDERE
04.11.2024-09.11.2024 (5 ZILE CALENDARISTICE);

VOLUMUL 2

Jud. Constanța, mun. Constanta,
bd. Alexandru Lapusneanu, nr. 4

INITIATOR P.U.Z.: ARNAUTU ALEXANDRU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

***“ELABORARE P.U.Z. PENTRU COMPLETARE
ACTIVITATI ADMISE”***

I. Dispoziții generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism; detaliază și întărește reglementările din Planul Urbanistic Zonal constituind o piesă de bază în aplicarea acestuia;

2. Baza legală a elaborării:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Lg. 350/2001 actualizată
- Regulament Local de Urbanism al mun. Constanta;
- Aviz de Oportunitate
- Certificat de Urbanism favorabil

3. Domeniul de aplicare: Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune completarea activitatilor admise prin P.U.G. Constanta si P.U.D. aprobat prin HCL 85/2006 aprobate anterior cu activități compatibile funcțiunilor dominante, comerț, servicii, locuire, astfel încât intervențiile de reparații, consolidări, extinderi, modernizări, dezvoltarea economică sau edificarea de construcții noi sau de modernizare a drumurilor existente să se facă mult mai ușor. În acest fel protejarea zonei să fie bine reglementată din punct de vedere urbanistic și totodată să contribuie la dezvoltarea economică a localității.

Pentru edificarea de construcții noi se propun măsuri care să întărească caracterul existent al zonei sau care să îl îmbunătățească din punct de vedere vizual.

Totodată sunt interzise invelitorile acoperisurilor tip șarpanta ale construcțiilor cu șită, tabla stralucitoare, azbociment, onduline sau șindrilă, prin prevederile R.L.U. existent.

Acoperișurile pot fi terasate în totalitate, parțial sau cu șarpantă, dar nu cu o pantă mai mare de 45%.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Pentru obținerea autorizației de construire referitoare la consolidări, extinderi și imobile noi proiectul de autorizare va trebui corelat cu cerințele privind siguranța construcțiilor: rezistență și stabilitate, siguranță în exploatare, siguranță la foc, igienă, sănătatea oamenilor, protecția și refacerea mediului, protecția termică, hidrofugă și economia de energie, protecția împotriva zgomotului, astfel încât activitatea să se desfășoare în bune condiții fără a pune în pericol viața sau integritatea corporală sau materială a persoanelor.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea noilor construcții va respecta următoarele retrageri față de limitele parcelei:

- retrageri pentru zona reglementată prin P.U.G.: de la limita proprietății minim 4.00m de la bd. A. Lapusneanu (aleea carosabila) pentru cele doua imobile de la intersectia acestui drum

cu str. Castanilor si cu str. Luminisului. Imobilul situat la nord de terenul investitorului care a generat P.U.Z. se poate alinia pe viitor direct pe aliniamentul la strada sau se poate retrage la minim 4.00m de la acesta, dar nu la o distanta intermediara.

- retragerile laterale și cea posterioară vor respecta prevederile Codului Civil pentru parcelele care se invecinează cu alte proprietăți.
- pe același teren este posibilă construirea a doua sau mai multe clădiri, iar distanța dintre construcții nu poate fi mai mică de 1/3 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3.0 m.

Prin noile reglementări, în zona studiată se va asigura însorirea clădirilor prin respectarea O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor

Toate funcțiunile de interes public vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică și nu va fi mai mic de 3.50m. Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor propuse.

În zona studiată s-au propus o serie de locuri de parcare și sunt dimensionate conform normelor specifice. Pentru construcțiile noi se rezervă spațiu din terenul propriu pentru locurile de parcare. Spațiile destinate parcării pot fi subterane, supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Zona studiată este racordată la toate rețelele edilitare pentru buna funcționare a obiectivelor existente și nu necesită lucrări de extindere sau modernizare. În acest moment terenul inițiatorului acestei documentații de urbanism este racordat la toate rețelele edilitare necesare bunei funcționări.

Dacă în zona studiată se dorește extinderea sau modificarea rețelelor edilitare atunci acestea vor îndeplini următoarele condiții:

- Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelelor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.
- Se vor respecta retragerile obligatorii față de rețelele îngropate și aeriene ale diferiților furnizori conform avizelor emise de aceștia și a planșelor "Reglementări urbanistice – Zonificarea " și "Reglementări - echipare edilitară "

NOTA : se încurajează utilizarea de energii alternative, regenerabile și nepoluante (panouri fotovoltaice, pompe de caldură, acoperișuri verzi, etc...)

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

O parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o circulație carosabilă publică sau prin drept legal de trecere – servitute- obținut printr-o altă parcelă către o circulație carosabilă publică. Dimensionarea acceselor se face conform normelor funcțiunilor în cauză. Suprafața minimă a unei parcele pentru ca aceasta să fie construibilă trebuie să fie de minim 150.00mp cu deschidere la strada de minim 8.00ml.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Loturile vor fi împrejmuite către stradă cu gard din elemente ce permit vederea, cu un soclu opac de maxim 0,50 m și înălțimea totală de maxim 2,0m dublat de gard viu. Împrejmuirea laterală și posterioară va avea înălțimea de maxim 2,00m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari sau circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități ce se pot stanjeni reciproc.

În conformitate cu H.G.R. 525/1996, anexa 6 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul țării este necesar:

- pentru funcțiuni de locuire – spații verzi și plantate de minim 2mp/locuitor;
- pentru spații comerciale, servicii - spații verzi 50% din terenul rămas neconstruit

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi amenajat peisagistic și va fi plantat în proporție de minim 40% cu arbori. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80m-1.20m înălțime.

III. Zonificarea Funcțională

Unități și subunități funcționale: în cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat zonificarea din punct de vedere funcțional și au rezultat următoarele zone:

Zona mixta existentă pe terenul initiatorului prezentului P.U.Z. se transformă în zona rezidențială ZRL2A – zona cu funcțiuni de locuire, comerț de proximitate, servicii.

UTILIZĂRI ADMISE

ZRL2A – servicii, comerț, locuire.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului suprafeței desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admite supraetajarea ultimului etaj cu nivel retras și cu suprafața de 100% din suprafața etajului inferior.

Nu este posibilă mansardarea clădirilor pe terenul initiatorului prezentului PUZ deoarece indicatorul CUT a mai fost majorat în trecut.

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari (dacă există), cu următoarele condiții:

- spațiile comerciale, spațiile pentru servicii, vor avea sau nu un acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică numai în limitele unei raze de servire de **250.0** metri;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc...) în limita a maxim 50% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 50 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuințe noi.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 50% în cazul apartamentelor din aria construită desfășurată, cele care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitare en-gros;
 - depozitări de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ZV - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - suprafață minimă de 150.00mp;
 - front direct la stradă de minim 8,0m sau drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă vecină de minim 4.00m;
 - clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- retrageri pentru zona reglementată prin P.U.G.: de la limita proprietății minim 4.00m de la bd. A. Lapusneanu (aleea carosabilă) pentru cele două imobile de la intersecția acestui drum cu str. Castanilor și cu str. Luminisului. Imobilul situat la nord de terenul investitorului care a generat P.U.Z. se poate alinia pe viitor direct pe aliniamentul la strada sau se poate retrage la minim 4.00m de la acesta, dar nu la o distanță intermediară

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Cod Civil;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cf. Cod Civil;
- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament;
- clădirile care se înscriu în regim de construcție continuă se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă nu poate fi mai mică decât 1/3 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3.0** metri. Clădirile se vor construi în regim de front unitar cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile prin curți de lumină de minim 10 mp.
- construcțiile vor fi amplasate în așa fel încât fațadele care au ferestre ale camerelor de locuit să aibă asigurat cel puțin 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar nu mai puțin de 3.0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,50** metri lățime;
- accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă, iar pentru parcelele de colț se agreează și două accese.
- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- se pot amenaja accese din fiecare stradă ce delimitează lotul cu respectarea NP132/99.
- se va asigura accesul pe parcelă al auto-utilizatorilor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR :

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform normelor aprobate (HGR525/1996, anexa 5).
 - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața de maxim 100mp;
 - două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cuprinsă între 100-200mp;
 - trei locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă ce depășește suprafața de 200mp;
 - se prevede un număr suplimentar de minim 20% din numărul total pentru vizitatori
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; necesarul de spații de parcare va fi asigurat în felul următor:
 - pentru spații comerciale, servicii, comerț = 1loc de parcare/50mp suprafața utilă.
 - se va prevedea un minim de 10% din numărul total de parcare pentru angajații ce lucrează în clădire;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Zona studiată – regim maxim de înălțime P+2E

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent și peste regimul maxim aprobat; cu condiția să nu se depășească indicatorii POT și CUT aprobați în zonă.

Nu este posibilă mansardarea clădirilor pe terenul initiatorului prezentului PUZ deoarece indicatorul CUT a mai fost majorat în trecut.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se recomandă acoperișurile rezolvate cu terasă (circulabilă sau nu); acoperișurile rezolvate cu șarpantă în 2 sau 4 ape nu pot avea o pantă mai mare de 45%.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, onduline-ului, șitei și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate autorizațiile de construire viitoare vor fi condiționate de racordarea la rețelele utilitare ale terenurilor: alimentare cu apă potabilă, canalizare publică, energie electrică, dar se pot elibera Autorizații de Construire și pe terenuri ce nu îndeplinesc cerințele de mai sus dacă beneficiarul dovedește că-și poate asigura toate aceste rețele edilitare singur și pe terenul propriu prin diferite sisteme alternative care nu vor crea poluare de niciun fel în vecinătatea imediată a lotului respectiv.

Modernizarea sau extinderea rețelelor edilitare se va face în subteran;

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice amplasarea cablurilor TV și a antenelor satelit pe fațadele construcțiilor vizibil din circulația publică;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

– la toate cladirile racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

– în funcție de amenajarea spațiului este opțională racordarea la rețelele edilitare.

Dezvoltarea sau modificarea rețelelor edilitare pe viitor se va face doar în subteran.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE – se vor asigura conform H.G.R. 525/1996 și HCJ 152/2013.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 10% din suprafața totală a terenului;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;

ÎMPREJMUIRI

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

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri și minim **1.50** metri din care un soclu opac de **0.50** m și o parte traforată din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor avea maxim **2.00** metri.

INDICATORI URBANISTICI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (**$POT = mp AC / mp teren * 100$**)- conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**$CUT = mp ADC / mp teren$**)

- atât prin P.U.G. și P.U.D. aprobate anterior pentru terenurile cuprinse în zona de studiu se mentin toti indicii urbanistici.

IV. BILANȚ TERITORIAL

Suprafața de teren analizată în actualul Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de 1594.00 mp din care 216.00mp suprafața ce a generat P.U.Z. Terenurile studiate sunt ocupate parțial de construcții.

Zona funcțională raportată la 1594.00mp	Suprafață (mp)	Procent (%)
COM. PUBLIC - TROTUARE PIETONALE	267	16
ZRL2a – PROP. PARTICULARA	1327	84
TEREN CE SE CEDEAZA AD. PUBL. LOCALE	0.00	0.00
Total	1594	100

V. Unități teritoriale de referință

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul Planului Urbanistic Zonal propus.

În perimetrul terenului ce a generat P.U.Z. s-a propus ca UTR-ul determinat de P.U.D. aprobat prin HCL85/2006 care stabilea zona mixta cu funcțiunile de locuire și cabinete medicale să fie transformat în ZRL2a și să se completeze cu următoarele funcțiuni complementare: comerț de proximitate, servicii iar întreg parterul imobilului să fie spațiu destinat activităților economice propuse. Caracterul predominant al zonei este rezidențial împreună cu dotările complementare locuirii, dotări și servicii.

**Intocmit,
S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.RL.**

Arh. Remus L.

Sef proiect: Arh. F. Turcoianu

P.U.Z.: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMPLETARE ACTIVITATI

ADRESA: B-dul ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 4
BENEFICIAR: ARNAUTU ALEXANDRU
PLANSĂ: U02 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICAREA

LEGENDA:

- ZONA STUDIATA CU S = 1594.00mp
- ZONA CE A GENERAT P.U.Z. CU S=216.00mp
- LIMITA LOTURI
- ZRL2a-ZONA DE LOCUINTE SI ACTIV. COMPLEMENTARE
- ZRL2a-FUNCTIUNI MENTINUTE: LOCUIRE
- ZRL2a-FUNCTIUNI NOU PROPUSE: SERVICII, COMERT

CIRCULATI

- CAROSABIL
- TROTUAR
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- LIMITA RETRAGERE NOU PROPUSE

RETELE EXISTENTE

- APA PEHD 40, 110 si 500mm; 600 OL
- COLECTOR MENAJER 300mm B
- RACORD C.M.
- LEA 0.4Kv
- LES 10Kv
- RETEA TELEKOM
- GAZE NATURALE 90mm PR
- RETEA DISTRIBUTIE TERMIFICARE

REGIMUL DE INALTIME

- IMOBILE P SI P+1E
- IMOBILE P+2E
- CLADIREA CEI MAI INALTA

REGIMUL DE INALTIME APROBAT: P+2E - SE MENTINE

INDICI URBANISTICI EXISTENTI=PROPUSI
PRIN HCL 85/2006 PTR. ZONA MIXTA:
P.O.T. = 69.28-69.36%
C.U.T. = 2.31-2.44

INDICI URBANISTICI EXISTENTI=PROPUSI
PRIN P.U.G. CONSTANTA PTR. ZRL:
P.O.T. = 35-45%
C.U.T. = 1.00-1.35

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROBUS

SUPRAFATA	MP	%
TERENURI ALE PERS. FIZICE/JURIDICE	1327	83.00
TERENURI PROP. PRIVATA DE STAT	0.00	0.00
SPATII VERZI PUBLICE	0.00	0.00
CIRCULATI AUTO	0.00	0.00
CIRCULATI PIETONALE	267	17.00
S TOTALA =	1594	100

PLAN DE SITUATIE PE SUPTO TOPOGRAFIC
in vederea "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru Completare Activitati Admise"

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
223043	1301mp	Jud.Constanta, Loc. Constanta, Bd. Alexandru Lapusneanu nr. 4
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T)
223043		Constanta

Inventar de coordonate Zona Studiata

Nr. Pct.	Inventar de coordonate	Lungimi laterale D(l, l+1)
	X [m] Y [m]	
1	304522.171 790876.733	9.818
2	304528.858 790883.922	4.621
3	304532.013 790887.298	15.032
4	304521.170 790897.709	10.003
5	304513.910 790904.590	12.850
6	304504.380 790913.210	12.111
7	304495.430 790921.370	7.502
8	304490.360 790915.840	0.120
9	304490.271 790915.921	5.994
10	304486.151 790911.581	4.242
11	304483.284 790908.454	6.005
12	304475.132 790904.116	11.099
13	304471.766 790895.814	2.175
14	304472.093 790893.664	12.395
20	304483.698 790889.337	0.120
15	304483.810 790889.295	13.116
16	304496.242 790885.114	2.083
21	304498.228 790884.487	2.841
17	304500.937 790883.632	11.441
18	304511.724 790880.409	5.271
19	304516.755 790878.838	5.811

Inventar de coordonate IE: 223043

Nr. Pct.	Inventar de coordonate	Lungimi laterale D(l, l+1)
	X [m] Y [m]	
20	304483.698 790889.337	13.236
16	304496.242 790885.114	2.083
21	304498.228 790884.487	2.841
17	304500.937 790883.632	11.441
22	304504.715 790894.431	7.426
23	304499.341 790899.556	2.600
24	304497.429 790901.218	6.403
25	304493.115 790896.587	5.503
26	304487.916 790898.391	5.917
27	304485.461 790893.007	4.071

NOTA
Sistem de coordonate: Stereografic 1970
Sistem nivelitic: Marea Neagra 1975

LEGENDA

- Limita imobil IE: 223043 = 216mp
- Limita zona studiata S = 1301mp
- Construcții înscrise în baza grafică a OCPI
- Construcție în curs de execuție
- Gard metal
- Cole de nivel
- Gard beton
- Camin
- Stalp electric

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 2029/2024

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	1301	Teren delimitat partial de garduri din beton, gard metal si limita constructie;
		TOTAL = 1301mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni

Suprafata totala Zona Studiata = 1301mp

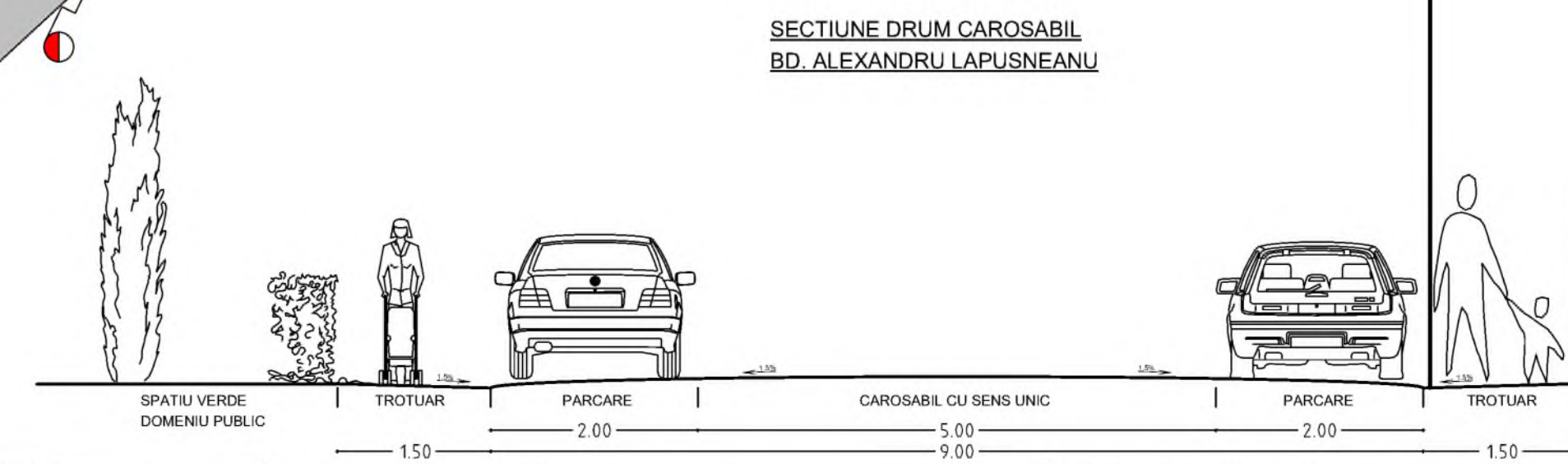
Executant,
PFA Bandrabu Aurel

Inspector,
Alexandra-Stefania Caruceriu-Mainte

Dosar 109159/ 2024
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data: Aprilie 2024

S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. Str. Calugareni, nr. 2, et. 2, cam. 5, Constanta Mobil: 0724.221.187 www.proiectare-romania.ro		Bf.: ARNAUTU ALEXANDRU Adresa: Constanta, B-DUL A. LAPUSNEANU, NR. 4	Pr. nr. 19/2022
Sef proiect	Arh. F. Turcicianu	Sc. 1:100	FAZA: ELABORARE P.U.Z. PENTRU COMPLETARE ACTIVITATI ADMISE
Desenat	Arh. L. Remus	Data: 10/2022	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICAREA



BLOC LOCUINTE P+4E

BLOC LOCUINTE P+4E

