

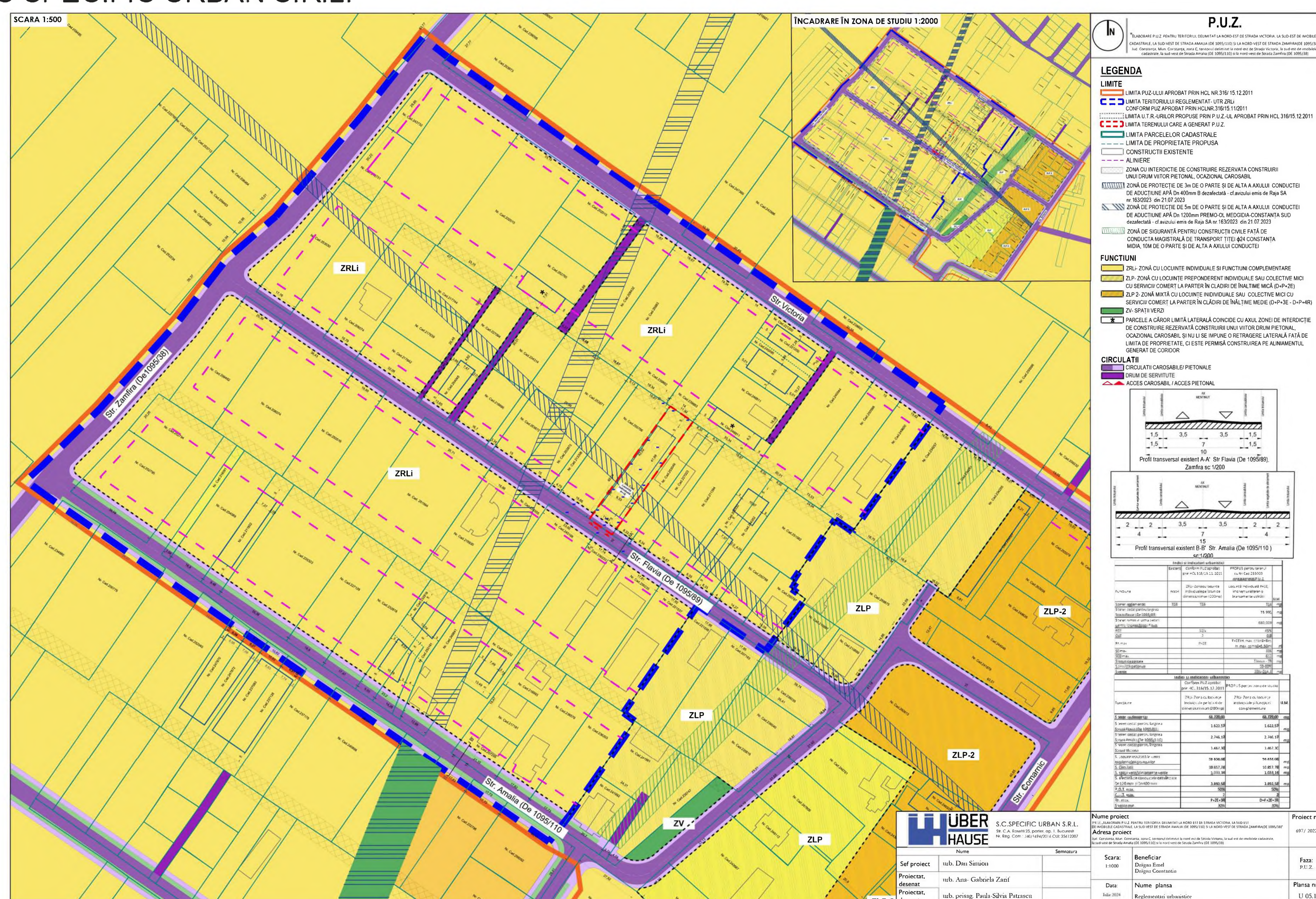
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DATA ANUNȚULUI : 11.11.2024

**ANUNȚ DE CONSULTARE PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL
“ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT LA NORD-EST
DE STRADA VICTORIA, LA SUD-EST DE IMOBILELE CADASTRALE, LA
SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE1095/110) ȘI LA NORD-VEST DE
STRADA ZAMFIRA (DE1095/38) “**

ADRESA : JUD. CONSTANȚA, MUN. CONSTANȚA, ZONA C, TERITORIU DELIMITAT LA NORD-EST DE STRADA VICTORIA, LA SUD EST DE IMOBILELE CADASTRALE, LA SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE 1095/110) ȘI LA NORD-VEST DE STRADA ZAMFIRA (DE1095/38)

ARGUMENTARE : Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se dorește reglementarea zonei de studiu definită de UTR-ul ZRLi din care face parte imobilul care a generat PUZ, pentru a reglementa restricțiile impuse prin PUZ avizat cu HCL316/15.12.2011, care prin regula ca o parcelă să fie construibilă doar dacă are o deschidere la strada de 14 m, s-au generat 18 imobile neconstruibile dar pe care se pot realiza construcții conform legii 50/1991 prin impunerea unor noi reguli. Prin impunerea unor noi restricții și reglementări cu privire la modul de construire în UTR ZRLi raportate la țesutul existent, la deschiderile parcelor, la dimensiunile lor și la nevoile actuale ale zonei, zona se va putea dezvolta armonios în ceea ce privește modul de construire a noilor locuințe individuale.

INIȚIATOR : DRĂGAN EMEL ȘI DRĂGAN CONSTANTIN
INVESTITOR : DRĂGAN EMEL ȘI DRĂGAN CONSTANTIN
ELABORATOR : S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚIILE ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA PRIN E-MAIL - primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA BD. TOMIS NR. 51, ET 2, CAM. 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXADRU LĂPUȘNEANU, NR. 116C, ÎN PERIOADA 11.11.2024 - 05.12.2024.

SEDIȚA DE DEZBATERE PUBLICĂ VA FI ORGANIZATĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, SALA REMUS OPREANU, ÎN DATA DE 22.11.2024, ÎNTRE ORELE 10:00-11:00

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚII VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU PRIN E-MAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. **PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:** INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU, ADRESĂ: PRIMARIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: S.C. SPECIFIC URBAN SRL, EMAIL: urb.zarif@uberhause.ro.

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. nr. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI: 11.11.2024 - 05.12.2024
- DEZBATERE PUBLICĂ: 22.11.2024 ÎNTRE ORELE 10:00 - 11:00
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 06.12.2024 - 15.12.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT LA NORD-EST DE STRADA VICTORIA, LA SUD-EST DE IMOBILELE CADASTRALE, LA SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE 1095/110) SI LA NORD-VEST DE STRADA ZAMFIRA(De1095/38)”

Jud. Constanța, Mun. Constanța, zona C, teritoriul delimitat la nord-est de Strada Victoria, la sud-est de imobilele cadastrale, la sud-vest de Strada Amalia (De 1095/110) si la nord-vest de Strada Zamfira (De1095/38)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT LA NORD-EST DE STRADA VICTORIA, LA SUD-EST DE IMOBILELE CADASTRALE, LA SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE 1095/110) SI LA NORD-VEST DE STRADA ZAMFIRA(De1095/38)”

Amplasament: Jud. Constanța, Mun. Constanța, zona C, teritoriul delimitat la nord-est de Strada Victoria, la sud-est de imobilele cadastrale, la sud-vest de Strada Amalia (De 1095/110) si la nord-vest de Strada Zamfira (De1095/38)

Suprafata teren: 68.729 mp

Beneficiari: Drăgan Emel, Drăgan Constantin

Proiectant: S.C. Specific Urban S.R.L.

Proiect Nr. : 697/2022

Data: Iulie 2024

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

1. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

1.1. GENERALITĂȚI:

ZRLi – Zonă cu locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii cu regim de înălțime maxim de D+P+2E. Se admit accente de înălțime cu regim de înălțime maxim de D+P+2E+3R la intersecțiile strazilor

Funcțiunea predominantă:

ZRLi – funcțiunea predominantă de locuire individuală cu servicii la parter

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de înălțime maxim de D+P+2E sau cu accente de înălțime cu regim de înălțime maxim de D+P+2E+3R pentru cele situate la intersecțiile strazilor.
- Funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, alimentație publică) la parterul clădirilor;
- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale cu o suprafață de maxim 200 mp ADC;
- Reparații și extinderi la locuințele existente
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, anexe gospodărești, spații plantate, locuri de joacă pentru copii împrejmuiți.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se permite amplasarea panourilor publicitare sau a elementelor de semnalistică cu condiția ca acestea să nu depășească suprafața de 2 mp și înălțimea maximă de 3 m. Amplasarea acestora se va face obligatoriu în incinta proprie;
- Se permite amplasarea unor anexe gospodărești sau a unor sere cu condiția ca acestea să fie amplasate la minim 5 m față de aliniament și să nu depășească o suprafață de 100 mp și o înălțime mai mare decât cea a parterului clădirii amplasate pe parcelă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice construirea în zona rezervată pentru construirea unui viitor drum pietonal, ocazional carosabil propus de-a lungul zonelor posterioare ale terenurilor, respectiv de-a lungul unor limite laterale ale acestora. Coridorul reprezintă o zonă non aedificandi și dispune de un gabarit de 10 m, respectiv 5 m de o parte și de alta a axului care coincide cu limitele de proprietate posterioare sau laterale ale terenurilor.

- Activități manufacturiere sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22.00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- Funcțiuni comerciale și servicii profesional sau activități manufacturiere situate la etajele superioare și nu la parter, care să genereze transporturi grele, utilizează parcela pentru depozitare sau care să aibă un program prelungit peste ora 22.00;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Depozitare en gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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 și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a unei parcele construibile este de 350 mp;
- Parcelele cu o deschidere mai mică de 8 m sunt neconstruibile;
- Pe parcelele care au o deschidere cuprinsă între 8 m și 11,5 m cu o suprafață minimă de 350 mp se impune ca regimul de construire să fie cuplat;
- Pe parcelele care au o deschidere de minim 11,5 m și o suprafață minimă de 400 mp se impune regimul de construire izolat. Excepție de la regulă fiind doar parcelele care se invecinează cu o altă parcelă pe care se poate construi doar în regim cuplat pentru a nu se crea calcane vizibile din stradă;
- Dezmembrarea parcelelor se poate efectua doar cu condiția ca noile parcele generate să aibă următoarele caracteristici:
 - o o deschidere minimă de 14 m și o suprafață de minim 400 mp pentru parcelele cu regim de construire izolat;
 - o o deschidere cuprinsă între 8 m și 14 m și o suprafață de minim 350 mp pentru regim de construire cuplat

- Alipirea parcelor se poate face doar în următoarele cazuri:
 - o Alipirea se poate realiza în cazul tuturor parcelelor și este obligatorie în cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile minime de construire, respectiv deschiderile la strada și suprafețele minime;
 - o Alipirea se poate realiza cu condiția ca noile parcele generate să fie raportate la caracteristicile parcelor vecine existente;
- Parcelele a căror vecini au clădirea construită pe limita laterală de proprietate au obligativitatea de a se alipi la calcanul format;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- Retragera minimă obligatorie față de aliniament (definită ca linia de demarcație între terenurile care aparțin domeniului public și cele care aparțin domeniului privat) este de 5 m. Pentru aliniamentul format de limita posterioară a loturilor și viitorul drum pietonal retragerea va fi tot de 5 m ;

**Notă: Se va considera aliniament limita străzilor cu un gabarit de 10/ 15 m și limita generată de zona cu interdicție de construire în vederea unui viitor drum pietonal, ocazional carosabil cu un gabarit de 10 m.*

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru regimul de construire izolat:

- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelor care o deschidere cuprinsă între 11,5 și 14 m și un regim maxim de înălțime de P+1E sunt permise la o distanță de 2 m față de o limită de proprietate și la 0,6 m față de cealaltă limită de proprietate;
- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelor cu o deschidere de minim 14 m vor fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (masurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;
- Retragera clădirii față de limita posterioară se va face la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m.

Pentru regimul de construire cuplat:

- În cazurile în care parcelele au o deschidere la strada cuprinsă între 8 și 11,5 m, construirea este permisă doar în regim cuplat cu regimul de înălțime maxim de P+1E, unde retragerea minimă față de limita laterală a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (masurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 2 m, astfel încât suprafața rezultată locuirii să fie în conformitate cu Legea 50/1991;
- Pentru parcelele a căror limită laterală coincide cu axul zonei cu interdicție de construire rezervată construirii unui viitor drum pietonal (parcelele marcate în planșa de Reglementări urbanistice cu „*”) nu

se impune o retragere laterală față de limita de proprietate și este permisă construirea pe aliniamentul generat de coridor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- Este permisă construirea mai multor construcții pe parcelă doar dacă se va respecta distanța minimă de H/2 a celei mai înalte clădirii la cornișă măsurate de la CTA între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;
- Sunt permise construcțiile destinate anexelor și garajelor, atâ timp cât între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul pietonal și carosabil direct dintr-un drum public cu un gabarit de minim 10 m sau prin intermediul unui drum privat cu acces direct la drumul public. În situația în care acest lucru nu se poate efectua, accesul din drumul public se va obține prin drept de servitute sau prin drept de trecere care va avea lățimea de minim 3,5 m și o lungime de maxim 25 m pentru a permite accesul autospecialelor. Pentru cazul în care culoarul de trecere indiferent de natura lui este mai lung de 25 m cu deschiderea de 3,5 m se va obține aviz ISU;
- Accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul;
- Străzile Flavia, Zamfira (De1095/38) și FN 1 au un gabarit de 10 m, care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens de mers și trotuare bilaterale de 1,5 m fiecare, dispuse de o parte și de alta a carosabilului;
- Strada Amalia (De1095/110) are un gabarit de 15 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens de mers, trotuare bilaterale de 2 m fiecare și aliniamente verzi bilaterale de 2 m fiecare;
- Pentru realizarea largirii straziilor la un profil de 10 m, respectiv de 15 m, loturile aferente cailor de acces vor ceda domeniului public o suprafața calculată pe o distanță de cca. 2.99-3.00 m latime de la limita actuală a imobilului către interiorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara domeniului public, în incinta imobilelor;
- Pentru asigurarea numărului de locuri de parcare se va respecta modul de calcul impus prin HCL nr. 113/2017 – Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere de minim 14 m este de D+P+2E; Se admit accente de înaltime cu regim de inaltime D+P+2E+3R la intersecțiile strazilor;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere cuprinsă între 8 și 14 m este de P+1E;
- Se permite construirea demisolurilor cu condiția ca acestea să nu aibă o înălțime mai mare de 1,5 m față de CTA (cota terenului amenajat);
- Înălțimea parterului comercial va fi de maxim 4 m;

****Se va confrunta Anexa nr. 1 atașată prezentului regulament.***

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor dar și pentru construcțiile noi se va ține cont de caracteristicile arhitecturale ale clădirilor din zonă: volumetrie, materiale, goluri, registre de înălțime, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative, etc. în așa fel încât caracterul zonei să fie unul coerent;
- Se va urmări păstrarea coerenței imaginii arhitecturale sau urbanistice atât prin modul de tratare al fațadelor cât și prin modul de tratare al fațadelor anexelor;
- Clădirile pot avea acoperiș de tip terasă (circulabilă sau necirculabilă) sau acoperiș de tip șarpantă cu gestionarea scurgerii apelor conform normelor în vigoare;

Finisaje:

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se vor utiliza finisaje durabile și fiabile care să fie în concordanță cu caracterul vizual al zonei;
- Pentru învelitoare materialele folosite vor fi durabile, iar cromatica aleasă va fi în conformitate cu caracterul general al învelitorilor din zonă;
- Se interzice termoizolarea parțială a clădirilor pentru a evita crearea unei imagini neunitare;

Cromatică:

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic și arhitectural al vecinătăților imediate. La alegerea cromatică a fațadelor se vor lua în considerare următoarele criterii;
 - o Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe extinse și pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - o Vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - o Forma: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar în culori deschise, pastelate cu accente cromatice sau de materiale, cum ar fi lemnul;

- Este interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

CULORI DE BAZĂ/FOND**CULORI PENTRU ACCENTE*****Notă**

Paleta de culori precizează codurile de culoare NCS (Natural Colour System), codul de culoare standard folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Dat fiind că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă consultarea unui paletar de culori profesionist.

- Echipamente aferente infrastructurii edilitare, precum posturile trafo, vor fi mascate în așa fel încât să nu afecteze imaginea arhitecturală;
- Elementele precum aerul condiționat vor fi mascate și se va evita poziționarea acestora pe fațada principală, vizibilă din domeniul public;
- Golurile de aerisire și alte elemente similare vor fi mascate în așa fel încât să nu atragă atenția.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Condiții de echipare edilitară care se vor respecta în toată zona de studiu:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare: apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie. În cazul în care în zona nu există rețele edilitare, racordarea se va face după caz prin extinderea rețelelor edilitare publice în subteran, pe sub căile de circulație sau sub spațiile verzi aferente acestora și bransarea la acestea. În cazul în care extinderea nu este posibilă sau fiabilă se va opta pentru un sistem local care va fi în conformitate cu legislația în vigoare și în conformitate cu cerințele OMS și DSP;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonizare se vor realiza îngropat;
- Se interzice amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Se va asigura captarea rapidă a apelor meteorice atât din spațiile mineralizate cât și din cele naturale în rețeaua de canalizare;
- Apele meteorice colectate de burlanele clădirilor vor fi evacuate prin intermediul canalizării pentru a se evita scurgerea lor pe spațiile publice sau eventualele pericole de îngheț a apei aflate pe suprafețele circulabile;

- Spațiile mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole care vor fi racordate la sistemul de canalizare.

Condiții de echipare edilitară pentru terenul identificat cu nr.cad. 255003 care a generat Planul Urbanistic Zonal:

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a imobilului se va face prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, conform planșei anexa a avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023.

Pe strada Flavia există conducta de distribuție de apă **Dn 110 mm PEHD**, care are capăt de rețea la limita imobilului care a generat Planul Urbanistic Zonal. Totodată, în cadrul avizului mai sus menționat se precizează existența unei conducte „colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG” și a altor două conducte: de aducțiune apă și colectare menajeră, aducțiune apă: **Dn 1200mm PREMO-OL Medgidia-Constața Sud defectată** cu o zonă de protecție de 5m de o parte și de alta al axului conductei (însemnată în planurile atașate avizului), „**Colectorul unitar Dn.400mm B**” conductă defectată care traversează terenul și aparține fostelor sere, dar nu este în întreținerea RAJA S.A. Motiv pentru care se va obține ulterior și avizul/acordul proprietarului colectorului și se va ține cont de zona de protecție de 3m stânga-dreapta din axul conductei. Zonă care nu se va betona și nu se vor realiza construcții, această zonă a terenului se va acoperi cu material demontabil (dale). Conducta de aducțiune apă Dn 1200mm PREMO-OL defectată este situată în dreptul parcelei cu nr. Cad. 25817 situată în vecinătatea limitei PUZ, iar **zona de protecție a acesteia nu se suprapune pe terenul studiat.**

Evacuarea apelor uzate

Conform avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023 în zonă **nu există rețea de canalizare** motiv pentru care **evacuarea apelor uzate se va efectua prin soluție locală** prin realizarea unui bazin vidanșabil etanș care va respecta normele și legislația în vigoare.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale conventional curate, provenite de pe acoperisurile construcțiilor, colectate prin jghiaburi și burlane, vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apararea împotriva inundațiilor: Amplasamentul studiat nu se află în zone inundabile.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform avizului emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE identificat prin nr. 33808-318.890 din 13.07.2023 cu valabilitate până la data de 13.07.2024, respectiv al avizului emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 56096/320.138.400/21.08.2024 RG cu valabilitate până la data de 21.08.2024.

Pe strada Flavia există rețea de distribuție gaze de CD GN PE 90 RP la care imobilul se poate bransa și alte bransamente de BR GN PE 32 RP ale imobilelor vecine.

Pentru racordare se va ține cont de toate normele în vigoare cum ar fi: Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, Ordinul ANRE 47/2003 ș.a. Totodată se vor respecta distanțele de siguranță.

Termoficare, conform avizului favorabil emis de SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA S.R.L. cu nr. 10693/17.07.2023 nu sunt rețele termice în zonă. Motiv pentru care este necesar ca ulterior elaborării PUZ, la faza DTAC, să se arate cu exactitate modul în care imobilul propus va fi încălzit.

Pentru asigurarea agentului termic în momentul DTAC, beneficiarul va opta ori pentru branșarea la gaze și utilizarea lor pentru sistemul de încălzire, ori pentru montarea de panouri solare.

Telefonie

Conform avizului favorabil emis de rds rcs cu nr. 2337/24.07.2023 valabil 12 luni de la data emiterii și al avizului emis de Digi România S.A. identificat prin nr. 2285/14.08.2028 cu valabilitate de 12 luni, nu sunt specificate echipamente existente în zonă care să fie afectate de investiția propusă.

Alimentare cu energie electrică, conform cu acordul de principiu eliberat de E-Distribuție Dobrogea SA cu nr. 17880899/12.07.2023, în zona din care face parte limita PUZ nu există rețele de alimentare cu energie electrică. Motiv pentru care la faze de proiectare se vor întocmi soluții privind alimentarea cu energie electrică și amplasarea echipamentelor de tip: stâlp, racord, traseu, LES MT, post de transformare, etc.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu - amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Modul de asigurare a spațiilor pentru depozitarea deșeurilor menajere în corelare cu prevederile OMS nr. 119/2014 conform articolului 4, punctelor:

a) *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare”*

a^1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

Deseurile rezultate din construcții se vor duce la groapa de gunoi specializate care prelucrează deseuri din materiale nereciclabile.

**Prin propunerea Planului Urbanistic Zonal nu este afectat mediul înconjurător și nici normele sanitare nu sunt încălcate. Așa cum se precizează în avizul Direcției de Sănătate Publică a Județului Constanța identificat prin nr. IMA 15078 R/02.10.2023, se asigură toate normele sanitare prevăzute în Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord. M.S. 994/2018 cu privire la însoțirea locuințelor.*

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelei.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice, în special cele amplasate între aliniamentul parcelei și retragerea de 5 m față de acesta, vor fi tratate ca grădini de fațadă. Minim 40% din gradina de fațadă va fi plantată cu arbori autohtoni;
- Spațiile verzi propuse în incinta parcelei vor fi tratate compact și se va evita divizarea acestora dacă nu este cazul;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă prin garduri vii sau cu garduri transparente care vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1,80 m cu un soclu opac de cca. 0,5 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 2 m incluzând un soclu opac de 0,5 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi transparente sau opace și vor avea înălțimea maximă de 2.5 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, anexelor, etc.;
- Se interzice, pentru gardurile opace, folosirea materialelor de tipul cărămizii sau betonului (exceptând partea soclului).

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2 ADC/mp

Data, Iulie 2024

Proiectant de specialitate

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectat

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu

ANEXA NR. 1

Elemente de regulamnet impuse						
Nr. Crt.	S. parcelă	Deschidere parcelă	Regim de construire	Regim de înălțime max.	Retrageri laterale	Retragere posterioară
1	350 mp	8 m - 11,5 m	cuplat	P+1E	H/2, dar nu mai puțin de 2 m	5 m
2	min. 400 mp	8 m - 11,5 m	izolat <i>*excepție: cuplat doar pe parcelele care se învecinează cu alte parcele pe care este construit sau se va construe în regim cuplat</i>	P+1E	H/2, dar nu mai puțin de 2 m retragere față de o latură și 0,6 m retragere față de cealaltă	5 m
3	min. 400 mp	min. 14 m	izolat <i>*excepție: cuplat doar pe parcelele care se învecinează cu alte parcele pe care este construit sau se va construi în regim cuplat</i>	D+P+2E <i>*se admit accente de h. la intersecțiile străzilor de max. D+P+2E+3R</i>	H/2, dar nu mai puțin de 3 m	5 m

Data, Iulie 2024

Proiectant de specialitate

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectat

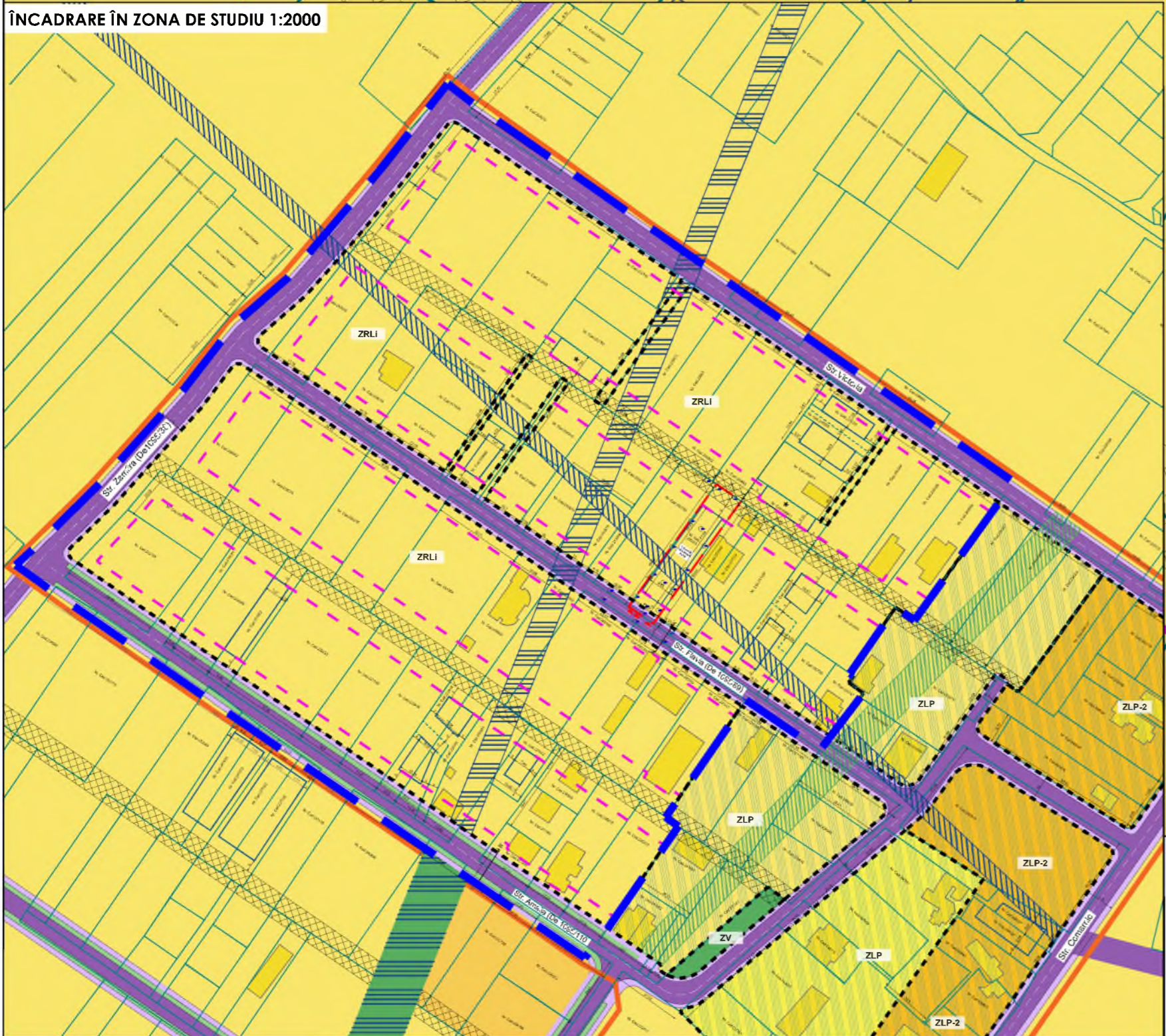
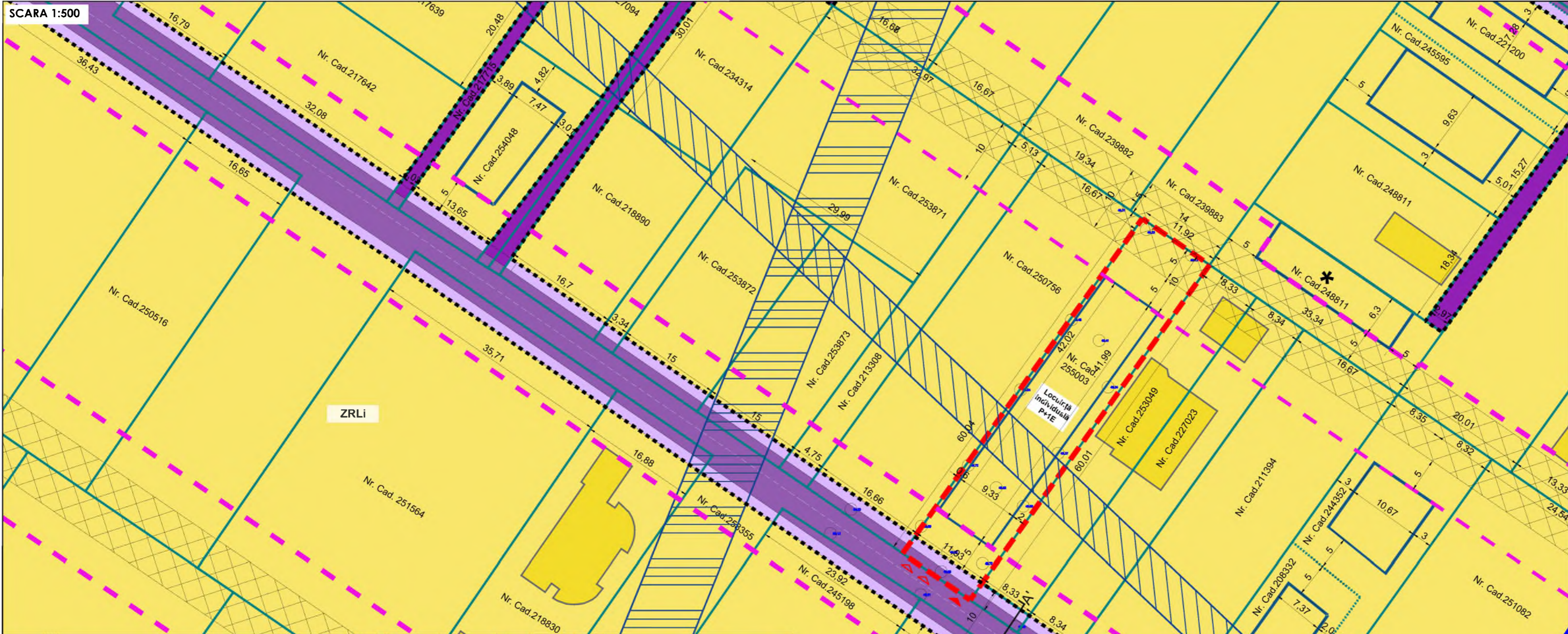
urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu



P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT LA NORD-EST DE STRADA VICTORIA, LA SUD-EST DE IMOBILELE CADASTRALE, LA SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE 1095/110) SI LA NORD-VEST DE STRADA ZAMFIRADE 1095/89) JUD. CONSTANTA, MUN. CONSTANTA, ZONA C, TERITORIUL DELIMITAT LA NORD-EST DE STRADA VICTORIA, LA SUD-EST DE IMOBILELE CADASTRALE, LA SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE 1095/110) SI LA NORD-VEST DE STRADA ZAMFIRA (DE 1095/89)

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA PUZ-ULUI APROBAT PRIN HCL NR.316/15.12.2011
- LIMITA TERITORIULUI REGLEMENTAT- UTR ZRLI CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCL NR.316/15.12.2011
- LIMITA U.T.R.-URILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.-UL APROBAT PRIN HCL 316/15.12.2011
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA DE PROPRIETATE PROPUȘĂ CU PĂSTRAREA RAPORTULUI
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- EDIFICIILOR PROPUȘI P+1E
- ALINIERE
- ZONĂ CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE REZERVATĂ CONSTRUIRII UNUI DRUM VIITOR PIETONAL, OCAZIONAL CAROSABIL
- ZONĂ DE PROTECȚIE DE 3m DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXULUI CONDUCTEII DE ADUCȚIUNE APĂ Dn 400mm B dezafectată - cf. avizului emis de Raja SA nr.163/2023 din 21.07.2023
- ZONĂ DE PROTECȚIE DE 5m DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXULUI CONDUCTEII DE ADUCȚIUNE APĂ Dn 1200mm PREMO-OL MEDGIDA-CONSTANTA SUD dezafectată - cf. avizului emis de Raja SA nr.163/2023 din 21.07.2023
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ PENTRU CONSTRUCȚII CIVILE FAȚĂ DE CONDUCTA MAGISTRALĂ DE TRANSPORT TITELI 424 CONSTANȚA MIDIA, 10M DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXULUI CONDUCTEII

FUNCTIUNI

- ZRLI- ZONĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZLP- ZONĂ CU LOCUINȚE PREPONDERENT INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI CU SERVICII/ COMERȚ LA PARTER ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ (D+P+2E)
- ZLP-2- ZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI CU SERVICII/ COMERȚ LA PARTER ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE (D+P+3E - D+P+4R)
- ZV- SPAȚII VERZI
- PARCELE A CĂROR LIMITĂ LATERALĂ COINCIDE CU AXUL ZONEI DE INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE REZERVATĂ CONSTRUIRII UNUI DRUM VIITOR PIETONAL, OCAZIONAL CAROSABIL, ȘI NU LI SE ÎMPUNE O RETRAGERE LATERALĂ FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE, CI ESTE PERMISĂ CONSTRUIREA PE ALINIAMENTUL GENERAT DE CORIDOR

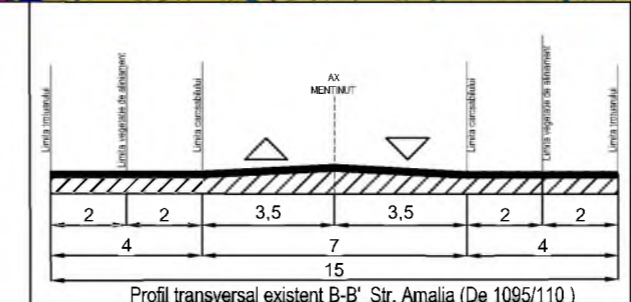
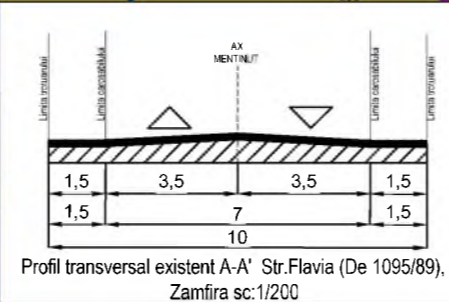
CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
- DRUM DE SERVITUTE
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Nr. Cad. : 255003		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
1	788489.3	299968
2	788484.4	299971.4
3	788449.5	299922.5
4	788454.4	299919.2
5	788459.3	299915.8
6	788494.2	299964.6
7	788489.3	299968

Indici și indicatori urbanistici				
Existenți	Conform PUZ aprobat prin HCL 316/15.11.2011	PROPUȘI pentru terenul cu Nr. Cad. 255003 care a generat P.U.Z.		
Funcțiune	Arabil	ZRLI- Zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (200mp)	Locuință individuală P+1E (împrejurare teren și branșament utilități)	U.M.
S. teren reglementat	716	716		716 mp
S. teren cedat pentru lărgirea Strazii Flavia (De 1095/89)				35,991 mp
S. teren ramas in urma cedarii pentru lărgirea Strazii Flavia				680,009 mp
P.O.T.	50%			45%
C.U.T.	2			0.9
Rh. max.	P+2E		P+1E (H. max. coamă=8m, H. max. cornișă=5,50m)	m
SC max.				306 mp
SCD max.				612 mp
S. locuri de parcare				2 locuri - 25 mp
S. circulații pietonale				10-20%
S. verde				30%-214.8 mp

Indici și indicatori urbanistici				
Existenți	Conform PUZ aprobat prin HCL 316/15.12.2011	PROPUȘI pentru zona de studiu		
Funcțiune	ZRLI- Zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (200mp)	ZRLI- Zona cu locuințe individuale și funcțiuni complementare		U.M.
S. teren reglementat	68.729,00	68.729,00		mp
S. teren cedat pentru lărgirea Strazii Flavia (De 1095/89)	1.623,57	1.623,57		mp
S. teren cedat pentru lărgirea Strazii Amalia (De 1095/110)	2.746,17	2.746,17		mp
S. teren cedat pentru lărgirea Strazii Victoria	1.467,30	1.467,30		mp
S. locuire rezultată în urma modernizării drumurilor	56.838,08	56.838,08		mp
S. Circulații	10.857,78	10.857,78		mp
S. spații verzi/aliniamento verde	1.033,14	1.033,14		mp
S. afectată de conductele dezafectate Dn120 mm și Dn400 mm	3.893,58	3.893,58		mp
P.O.T. max.	50%			50%
C.U.T. max.	2			2
Rh. max.	P+2E+3R		D+P+2E+3R	
S. verde min.	30%			30%



HÜBERHAUSE
S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Str. C.A. Roseff 25, parter, ap. 1, București
Nr. Reg. Com. : J40/1694/2016 CUI: 35612207

Nume proiect	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan Simion
Proiectat, desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif
Proiectat, desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Patrascu

Nume proiect	P.U.Z. ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT LA NORD-EST DE STRADA VICTORIA, LA SUD-EST DE IMOBILELE CADASTRALE, LA SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE 1095/110) SI LA NORD-VEST DE STRADA ZAMFIRADE 1095/89)	Proiect nr.	697/2022
Adresa proiect	Jud. Constanta, Mun. Constanta, zona C, teritoriul delimitat la nord-est de Strada Victoria, la sud-est de imobilele cadastrale, la sud-vest de Strada Amalia (De 1095/110) si la nord-vest de Strada Zamfira (De 1095/89)	Scara:	1:500
		Beneficiar	Dragan Enel Dragan Constantin
		Data:	16.10.2024
		Nume plansa	Reglementari Urbanistice
		Faza:	P.U.Z.
		Plansa nr.:	U 05.2