

P. U. Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Pe zona delimitata de:

ZONA SCOLII NR. 12, PUNCTUL TERMIC
NR. 55 SI BLOCUL L 1A, IN BAZA AVIZULUI
DE OPORTUNITATE NR. 15853/04.02.2015,

MUN. CONSTANTA

PROIECT NR. 008 / 2014



FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect	PUZ - zona delimitata de ZONA SCOLII NR. 12, PUNCTUL TERMIC NR. 55 SI BLOC L 1A, mun. Constanta
Amplasament	Jud. Constanta, mun. Constanta, str. DUILIU ZAMFIRESCU nr. 11B, 1A si 3
Beneficiari	GHIȚĂ HRISTU si ORBAN LUCIAN
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	S.C. ROW STUDIO S.R.L. Constanta, Str. Topolog Nr.12
Sef proiect	ARH. Urbanist Cristescu Razvan
Urbanism	ARH. Bercu Simona-Elena
Proiect	Nr.008/2014
Data	Octombrie 2015



B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT.....	pag. 1
FOAIE DE GARDA.....	pag. 2
BORDEROU.....	pag. 3
Volumul 1. MEMORIU GENERAL	
1. Introducere.....	pag. 5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	
1.2. Obiectul PUZ	
1.3. Surse documentare	
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	pag. 6
2.1. Evolutia zonei	
2.2. Incadrarea in localitate	
2.3. Elemente ale cadrului natural	
2.4. Circulatia	
2.5. Ocuparea terenurilor	
2.6. Echiparea edilitara	
2.7. Punctul de vedere al elaboratorului	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	pag.8
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2. Prevederi P.U.G.	
3.3. Valorificarea cadrului natural	
3.4. Modernizarea circulatiei	
3.5. Zonificarea functionala/reglementari, bilant territorial, indici urbanistici	
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	
3.7. Protectia mediului	
3.8. Obiective de utilitate publica	
4. CONCLUZII.....	pag.14
Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	pag. 15

B. PIESE DESENATE

1. Incadrarea in teritoriu, plansa U - 0.....	scara 1/5000
2. plan de incadrare in PUG, plansa U - 01.....	scara 1/1000
3. Situata existenta, plansa nr. U - 02.....	scara 1/1000
4. Reglementari urbanistice - zonificare, plansa U - 03.....	scara 1/1000



-
- | | |
|---|--------------|
| 5. Statutul juridic si circulatia terenurilor, plansa U - 04..... | scara 1/1000 |
| 6. Echiparea edilitara, plansa U - 05..... | scara 1/1000 |

C. ANEXE

- 1.Certificat de urbanism nr. 668/09.03.2015
2. Aviz de Oportunitate nr. 15853/04.02.2015, emis de Primaria Municipiului Constanta
3. Contract de vanzare-cumparare nr. 1662 din 06 octombrie 2011
4. Act de adjudecare nr. 37/03.03.2010
5. Act de adjudecare nr. 38/03.03.2010
6. Chitanta de plata la R.U.R. nr. 00031997/ 16.10.2015
7. Proces verbal de dezbatere publica nr. 53758/17.04.2015
8. Raportul informarii si consultarii publicului nr. 57797/27.04.2015
9. Aviz Alimentare cu apa si canalizare nr. 577/6079 din 29.06.2015
10. Aviz alimentare cu energie electrica nr. 145266261/21.05.2015
11. Aviz alimentare cu energie termică nr. B8726/17.06.2015
12. Aviz alimentare cu gaze NR. 330B/25.05.2015
13. Aviz telefonie S.C. TELEKOM Romania communications S.A. nr. 745/26.05.2015
14. Aviz Cadastru PMC
15. Aviz Comisia de Circulatie seria A, nr.0005381 /2015
16. Aviz Directia Judeteana pentru Cultura nr. 1498/02.06.2015
17. Studiu insorire
18. Aviz Mediu nr. 9012RP din 28.09.2015



Volumul 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii : ELABORARE PUZ - ZONA SCOLII NR. 12, PUNCTUL TERMIC NR. 55 SI BLOC L1A, MUN. CONSTANTA**
- **Beneficiari:** Ghiță Hristu si Orban Lucian
- **Proiectant general :** S.C. ROW STUDIO S.R.L.
- **Nr. proiect:** 008/2014
- **Data elaborarii:** martie 2015

1.2. Obiectul PUZ:

- Terenurile ce fac obiectul PUZ sunt cuprinse in zona delimitata de strazile: Duiliu Zamfirescu, Bogdan Petriceicu Hasdeu, Bd. Tomis si Bd. Alexandru Lapusneanu.
- Zona propusa studiului este delimitata de: strada Bogdan Petriceicu Hasdeu, zona Scolii nr. 12, Punctul termic nr. 55 si alei de acces la blocurile AL 4, L 1A.
- Solicitari ale temei –program:
 - valorificarea terenurilor proprietate a persoanelor fizice ce au initiat P.U.Z., prin completarea fondului construit existent.
 - pastrarea amprizelor aleilor carosabile de acces,
 - completarea functiunilor aprobatelor,
 - stabilirea amplasarii noilor constructii fata de aliniament,
 - retrageri obligatorii fata de limitele posterioare si laterale,
 - stabilirea valorilor indicatorilor urbanistici,
 - stabilirea regimului de inaltime minim si maxim, prin corelare cu noile cerinte functionale,
 - corelarea cu prevederile P.U.G. mun. Constanta aprobat prin H.C.L.M. nr. 653/25.11.1999 si H.C.L.M. nr. 81/26.03.2013 privind prelungirea valabilitatii PUG municipiul Constanta.

Scopul elaborarii documentatiei este stabilirea conditiilor de construire pe zona mai sus amintita, in acord cu tendintele de dezvoltare urbanistice si economice ale municipiului.

1.3 Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:** ridicare topometrica din anul 1974 , intocmita de I.P.J. Constanta, proiect al Institutului de Proiectari Judetean Constanta, nr. 15/81- blocuri locuinte 364 ap. Zona C8, B.P. Hasdeu II, beneficiar O.J.C.V.L.
- PUG si Regulamentul local de urbanism, mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 653/25.11.1999, H.C.L.M. nr. 81/26.03.2013 privind prelungirea valabilitatii PUG municipiul Constanta,
- Studiu general de circulatie la nivelul municipiului Constanta si la nivelul teritoriului de influenta (periurban), aprobat prin H.C.L.M. nr. 43/25.01.2008.



-
- Lista Monumentelor Istorice 2004-2010.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei:**

- conform ridicarii topometrice din anul 1974, configuratia la str. Duiliu Zamfirescu, cu terenuri cu locuinte individuale pe lot s-a pastrat in mare parte; proprietatile de la nr. 11 si nr. 9 dispuneau de terenuri lungi cu gradini in spate, ce se continuau cu o gradina de zarzavat pana la B-dul Lapusneanu. Intre str. Duiliu Zamfirescu si strada Ghioceilor, in spatele proprietatilor, a existat un depozit de combustibil si teren liber.

- zona a fost sistematizata in anul 1976 prin D.S. (detaliu de sistematizare Pr. Nr. 210/76) iar blocurile de locuinte au fost construite avand la baza Proiectul nr. 15/81- blocuri locuinte 364 ap. Zona C8, B.P. Hasdeu II, beneficiar O.J.C.V.L;

- prin sistematizarea zonei in anii 1976, strada Ghioceilor a fost modificata ca directie, iar zona dinspre Bulevard, a fost ocupata cu blocuri de locuinte colective si dotata cu Scoala, Gradinita, constructie Punct termic si Post de transformare.

2.2. Incadrarea in localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:** zona studiata se situeaza in intravilan, in cartierul de nord al municipiului Constanta, in apropierea unei intersectii de artere majore ale municipiului: Bd. Tomis si Bd. Alexandru Lapusneanu.

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitor, servirea cu institutii de interes general:**

- zona este accesibila din aleile carosabile si pietonale, care deservesc blocurile de locuinte existente si care descarca in strazile principale: Duiliu Zamfirescu, Bogdan Petriceicu Hasdeu si Alexandru Lapusneanu; dispune de toate utilitatatile edilitare: alimentare cu apa, canalizare, termoficare, energie electrica, telefonie, gaze; zona dispune de institutii de interes general: Scoala nr. 12 ce cuprinde invatamant scoalar cu clasele I-VIII si prescolar – gradinita.

2.3. Elemente ale cadrului natural: relieful se incadreaza in zona de podis a sudului Dobrogei, clima este temperat continental excesiva, cu vanturi dominante nord-est, est si sud-vest; in zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiilor.

2.4. Circulatia

- Aspecte privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere: circulatia rutiera se desfasoara pe arterele principale : Bd. Tomis, Bd. Alexandru Lapusneanu si str.



Bogdan Petriceicu Haseu; locuintele din zona sunt deservite de alei de circulatie carosabile, stabilite prin planurile de sistematizare a zonei din anii 1976.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: zona este ocupata de functiuni de invatamant, locuire colectiva si constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, spatii verzi adiacente blocurilor de locuinte, parcuri.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: suprafata studiata prin PUZ este de 10 512,51 mp din care Echipamente publice 6557,49 mp si Locuinte colective 3955,02 mp.

- Aspecte calitative ale fondului construit: blocurile de locuinte, punctul termic si cladirea scolii au fost edificate dupa anul 1981. Blocurile si scoala se prezinta in stare buna, punctul termic se prezinta in stare mediocra.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate: zona studiata este asigurata de serviciile existente in zonele invecinate: parterul blocurilor AL 4, AL, 3, spre B-dul Tomis si B-dul A. Lapusneanu este destinat functiunilor comerciale, serviciilor generale (coafor, decoratiuni interioare, tehnico-sanitare, blanarie....) si serviciilor bancare.

- Asigurarea cu spatii verzi: Spatiile verzi sunt asigurate in de zonele adiacente blocurilor.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate: in zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiilor.

- Principalele disfunctionalitati: in zona se constata ocuparea spatiului plantat cu automobile.

2.6. Echipare edilitara

- Zona este deservita de retele de limentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica din postul de transformare existent in cladirea Punctului Termic nr. 55, Alimentare cu caldura din punctul termic nr. 55, telecomunicatii si alimentare cu gaze naturale.

2.7. Punctul de vedere al elaboratorului

- Prin propunerile formulate, PUZ raspunde solicitarilor comanditarilor fara a aduce disconfort locuitorilor zonei. Functiunile propuse (locuinta cu spatiu comercial la parter si birouri cu spatii comerciale/ alimentatie publica la parter, parcuri) pe noile terenuri proprietate amplasate la: intersectia aleilor carosabile, in fata punctului termic si adjacenta gardului Scolii, completeaza functiunile existente de locuire si invatamant din zona studiata.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Conform Regulamentului General al Municipiului Constanta, zona studiata se inscrie in UTR 5, fiind delimitata la Nord-Est de Bdul. Tomis, la Vest de str. Dezrobirii, la Sud de str. Bravilor si str. I. L. Caragiale si la Est de str. Poporului, str. Baba Novac, str. Rasuri si din nou str. Poporului.

Functiuni existente / Functiuni propuse

UTR 5 cuprinde functiuni de locuire (individuala si colectiva), invatamant, culte, sanatate si asistenta sociala, servicii publice si comert cu amanuntul, gospodarie comunala, unitati mici de depozitare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform prevederilor PUG – mun. Constanta zona studiata cuprinde 2 zone de reglementare: ZRE 1 - echipamente publice si ZRL 4 – locuinte colective medii.

Pentru **ZRE 1- echipamente publice**, indicatorii urbanistici aprobat sunt: P.O.T. = 85% si C.U.T.= 3;

Regimul de inaltime aprobat: conform P.U.Z.

Pentru **ZRL 4 – locuinte colective**, indicatorii urbanistici aprobat sunt: P.O.T. = 30% si C.U.T.= 1,5;

Regimul de inaltime aprobat: P+4^E.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona dispune de spatii plantate de-a lungul aleilor carosabile, langa blocuri, cu vegetatie joasa si copaci.

3.4. Modernizarea circulatiei

Conform Studiului General de Circulatie in mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 43/25.01.2008, str. B. P. Hasdeu este strada de categoria a III – a. Pe zona studiata nu se prevad modificari sau modernizari ale tramei stradale.

Zona studiata este deservita de trasee de transport in comun din vecinatate, pe arterele principale: B-dul Tomis si B-dul A. Lapusneanu.

Necesarul de paraje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

Se mentin actualele amprize ale aleilor carosabile existente.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- zona de studiu ce face obiectul prezentului P.U.Z. este delimitata de aleea de acces situata in spatele blocurilor AL 3 si AL 4, la sud-vest de intersectia Bd. Tomis cu Bd. Alexandru Lapusneanu, gardul Scolii nr. 12 si Punctul termic nr. 55 ; suprafata studiata prin PUZ este de 10 512,51 mp din care Echipamente publice 6557,49 mp si Locuinte colective 3955,02 mp.



- Zona propusa studiului este alcatauita din 2 zone de reglementare conform P.U.G. mun. Constanta: **ZRE 1** - subzona echipamentelor publice discrete, la nivel de cartier si complex rezidential existente si **ZRL 4** - subzona locuintelor colective medii ($P+4 \div 5E$) situate in ansambluri preponderent rezidentiale
- terenurile proprietate ce au generat elaborarea P.U.Z.-ului sunt urmatoarele:
 - **str. Duiu Zamfirescu nr. 11 A** - teren in suprafata de 180 mp ce este amplasat la aleea carosabila de acces la blocuri, langa gardul scolii nr. 12 si in apropierea punctului termic nr. 55,
 - **str. Duiu Zamfirescu nr. 1A** - teren in suprafata de 123 mp ce este amplasat intre aleea carosabila de acces la blocuri si Punctul termic nr. 55,
 - **str. Duiu Zamfirescu nr. 3** - teren in suprafata de 262 mp ce este amplasat in triunghiul generat de intersectia aleilor carosabile de acces la blocurile AL 3-4 si blocul L1A.

- descrierea terenurilor:

- **suprafata teren - 180 mp**
- vecinatati : - la est – teren primarie,
 - la sud – curtea Scolii nr. 12,
 - la vest – punctul termic nr. 55,
 - la nord - teren primarie – alei de acces la punctul termic.
- cai de acces public – terenul are posibilitatea de acces pe 2 laturi: la est din aleea carosabila de acces la blocuri iar la nord din accesul comun cu cel al punctului termic nr. 55.
- **suprafata teren - 123 mp**
- vecinatati : - la est – alei,
 - la sud – alei,
 - la vest – punctul termic nr. 55,
 - la nord - alei.
- cai de acces public – terenul are posibilitatea de acces pe 3 laturi.
- **suprafata teren - 262 mp**
- vecinatati : - la est – alei,
 - la sud – alei,
 - la vest – alei,
 - la nord – bloc L1A.
- cai de acces public – terenul are posibilitatea de acces pe 3 laturi.

Indicatori urbanistici propusi prin actualul P.U.Z.:

Teren proprietate Ghiță Hristu in suprafata de 180 mp, obtinut prin actul de vanzare – cumparare nr. 1662 din 2011. In vederea construirii s-a obtinut C.U. nr. 2599 din 18.08.2011 prin care s-a conditionat obtinerea A.C. de elaborarea si aprobarea P.U.Z.

- functiunea: conform prevederilor PUG – mun. Constanta, terenul face parte din 2 zone de reglementare: mai mult de 50 % din ZRE 1 – echipamente publice si restul in ZRL 4 – locuinte colective,
- amplasare: terenul este amplasat cu laturile scurte de 11,00 m – spre punctul termic la vest si spre teren primarie, alei carosabila spre est; latura lunga de 16,39 m se desfasoara langa imprejmuirea curtii scolii nr. 12; iar latura opusa spre terenul de acces la punctul termic.
- declivitati : terenul prezinta o usoara denivelare, cu pantă spre aleea carosabila,



-
- **propunerii:** conform solicitarii proprietarului terenului în suprafața de 180 mp și a temei de proiectare se propune construirea unui imobil cu înălțimea de S/D+P+2E, cu destinația de locuință și cu următoarele posibilități la parter :
 1. Parter locuibil
 2. Parter cu funcțiunea de spațiu comercial.

Parcarile necesare funcțiunilor vor fi prevazute la subsol/demisol și la nivelul solului în interiorul proprietății sau prin închiriere în vecinătate.

- **P.O.T. existent = 0 %**
- **P.O.T. propus = 75 %**
- **C.U.T. suprateran propus = 2,25.**
- **C.U.T. inclusiv subsol maxim propus = 3.**

Construcția se va edifica pe aliniamente la cele 2 alei carosabile, pe limita de proprietate spre gardul scolii și cu retragere variabilă 50 cm – 2,50 m spre punctul termic.

Scopul elaborării documentației este:

- Trecerea terenului din zone de reglementare prevăzută în P.U.G. - ZRE 1-echipamente publice în ZRL 4,
 - asigurarea accesului dintr-o circulație publică, deoarece terenul a provenit prin retrocedarea suprafeței de teren libere ramase din întregul teren ce era amplasat pe str. Duiliu Zamfiriciu la nr. 11,
 - stabilirea amplasării construcțiilor pe teren,
 - stabilirea indicatori urbanistici, regimul maxim de înălțime.
- Categorii de costuri suportate de autoritatea publică locală:
- Refacerea stratului de uzură la carosabilul din fața punctului termic ce constituie calea de acces auto și pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.. În prezent aceasta este neîngrijita, cu portiuni de carosabil alternate cu pietris și buruieni.

Teren proprietate Orban Lucian în suprafața de 123 mp, obținut prin actul de Adjudicare nr. 38 din 03.03.2010.

- funcțiunea: conform prevederilor PUG – mun. Constanța, terenul face parte din ZRL 4 – locuințe colective,
- amplasare: terenul are o formă usor trapezoidală, cu latura de 10,20 m la aleea carosabilă - spre est, cu latura de 9,20 m spre punctul termic - la vest, cu latura de 12,95 m spre terenul de acces la punctul termic – la sud și cu latura de 12,55 m la aleea carosabilă - spre nord.
- declivități : terenul prezintă o usoară denivelare, cu pantă spre est la aleea carosabilă,
- **propunerii:** conform solicitării proprietarului terenului în suprafața de 123 mp și a temei de proiectare se propune amenajarea unei parcuri.



Teren proprietate Orban Lucian in suprafata de 262 mp, obtinut prin actul de Adjudecare nr. 37 din 03.03.2010.

- functiunea: conform prevederilor PUG – mun. Constanta, terenul face parte din ZRL 4 – locuinte colective,
- amplasare: terenul are o forma neregulata, cu latura de 25,73 m la aleea carosabila - spre est, cu latura de 13,75 m spre aleea carosabila - la vest, cu latura de 7, 35 m spre aleea carosabila – la sud si cu latura de 24,10 m spre blocul L1a - spre nord.
- declivitati : terenul prezinta o usoara denivelare, cu panta spre est la aleea carosabila,
- **propuneri:** conform solicitarii proprietarului terenului in suprafata de 262 mp si a temei de proiectare se propune construirea unui imobil S+P+1^E cu destinatia de locuinte, birouri si spatii comerciale/ alimentatie publica la parter.
- **P.O.T.** existent = 0 %
- **P.O.T.** propus = 50 %
- **C.U.T.** suprateran propus = 1,0.
- **C.U.T.** inclusiv subsol propus = 1,5.

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime pentru zona de locuinte a fost stabilit pentru cladirile noi separate de cele existente.

Zone functionale	REGIM DE INALTIME	H MAX.
ZRL4	S+ P+4-5E	18,00 m
ZRL4	D+P+2E	14,00 m
ZRL4	S+P+2E	12,00m
ZRE 1	P+3-4E	20,00 m



BILANT DE SUPRAFETE :

APROBAT CF. PUG					PROPUTS					
ZONE FUNCTIONALE		Supraf. mp.	POT	CUT	Regim Maxim de inaltime	Supraf. mp.	POT Max.	CUT		Regim Maxim de inaltime
								Supra- teran	Inclu- siv sub- sol	
ZRE 1	ECHIPAMENTE PUBLICHE- INVATAMANT	6527	85%	3,0	P+3	6427,91	85%	3,6		P+3-4
ZRL 4	LOCUINTE COLECTIVE MEDII	8878	30%	1,5	P+4 15 m	8977,09	35%	1,8		P+4 15 m
	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	12405				12405				
	PARCELA	180					85%	2,25	3,0	S+P+2 10 m
	PARCELA	123					100%	-		
	PARCELA	262					50%	1,0	1,5	S+P+1 7 m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentare cu apa:** pe terenul cu adresa str. Duiliu Zamfirescu nr. 11A, amplasat langa Scoala si Punctul termic, s-au modifcat partial traseele de distributie ce afectau terenul, lucrarile realizandu-se in baza Autorizatiei de construire nr. 5/07.01.2014

- Canalizare:** pe terenul cu adresa str. Duiliu Zamfirescu nr. 11A, amplasat langa Scoala si Punctul termic, s-au modifcat partial traseele ce afectau terenul, lucrarile realizandu-se in baza Autorizatiei de construire nr. 5/07.01.2014. Se vor devia retelele ce afecteaza terenurile proprietate a persoanelor fizice sau constructiile se vor retrage pentru respectarea distantelor tehnice.

- Alimentare cu energie electrica:** necesarul de consum electric se va asigura in continuare din postul de transformare existent in cladirea Punctului Termic nr. 55, pentru care se va moderniza si dota corespunzator; se vor devia cablurile electrice subterane ce afecteaza terenurile proprietate a persoanelor fizice sau constructiile se vor retrage pentru respectarea distantelor tehnice.

- Telecomunicatii:** extinderea sau modernizarea liniilor se va face prin amplasarea lor in subteran.

- Alimentare cu caldura:** punctul termic nr. 55 se va moderniza, inclusiv prin introducerea unor in sisteme alternative de producere agent termic, pentru deservirea zonei in conditii optime si in vederea reducerii costului de livrare.

- Alimentare cu gaze naturale:** se vor extinde capacitatatile existente si se vor urma procedurile necesare in acord cu distribuitorul de gaze local.



3.7. Protectia mediului

- Depozitarea controlata a deseurilor: in zona studiata nu sunt cuprinse platformele gospodaresti ce deservesc locuitorii acesteia, platformele gospodaresti din proximitate, prevazute prin proiectul de executie nr. 15/81, dotate cu guri de scurgeri pentru spalarea si dezinfectarea lor se vor mentine. Datorita necesitatii accesibilitatii de catre persoane in varsta sau cu handicap benele de gunoi se vor amplasa direct pe platformele betonate si aruncarea gunoiului se va face de la nivelul acestora, fara intermediul treptelor. Imprejmuirea platformelor se poate face pe 3 laturi cu gard viu din Buscus (exclus gardul viu din salcam). Adiacent benelor se vor amplasa 3 bune pentru depozitarea selectiva a hartiei, plasticului, aluminiului si sticlei.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi si refacere peisistica: se vor mentine spatii plantate, si se vor completa spatii verzi acolo unde acestea au fost depreciate.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- Inscierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.: functiunile propuse completeaza functiunile aprobatte existente.
- Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare: devierea retelelor de utilitati existente pe terenurile proprietate.
- Avand in vedere ca zona studiata se inscrie in Lista Monumentelor Istorice 2004-2010 – cod CT I – SA 02555 – NECROPOLEA ORASULUI ANTIC TOMIS, **conform Legii nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice, completata si modificata**, toate documentatiile se vor prezenta spre avizare la Directia Judeteana de Cultura Constanta.

*Intocmit ,
Arh. Bercu Simona Elena*

*Verificat,
Urb. Cristescu Razvan*



Volumul 2.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT PUZ**

I. **DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) al P.U.Z. este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, de amplasare, de realizare si de conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pentru intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Avand in vedere ca zona studiata se inscrie in Lista Monumentelor Istorice 2004-2010 – cod CT I – SA 02555 – NECROPOLA ORASULUI ANIC TOMIS, **conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumetelor istorice, completata si modificata**, toate documentatiile se vor prezenta spre avizare la Directia Judeteana de Cultura Constanta.

2. Baza legala a elaborarii PUZ

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin HGR 525/1996,
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal elaborat de URBANPROIECT – Bucuresti si avizat de M.L.P.A.T prin Ordinul nr.176 /N/16.08.2000,
- Legea nr. 350/2001 actualizata si completata,
- Reglementarile cuprinse in PUG si in Regulamentul local de urbanism aferente PUG. (HCLM 653/1999 si 81/2013), pentru zona ce face obiectul PUZ, care s-au preluat si completat,
- Certificatul de Urbanism nr. 668/09.03.2015 si Avizul de Oportunitate nr. 15853/04.02.2015, emise de Primaria Municipiului Constanta,
- Codul Civil,
- Ordinul Ministerului Sanatatii, nr. ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, si legislatia in vigoare,
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumetelor istorice, completata si modificata.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplica pe zona propusa studiului, delimitata de Strazile: zona Scolii nr. 12, Punctul termic nr. 55 si Blocul L1A.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia, constituie actul de autoritate al administratiei publice locale.

4. Zonificare functionala

S-au mentinut cele 2 categorii de subzone stabilite prin PUG: ZRL4 si ZRE1.



ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 4-5) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

CARACTERUL ZONEI:

Zona studiata prin PUZ face parte din ansamblurile de blocuri existente, care s-au completat cu noi functiuni.

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infracționalității prin delimitarea și marcarea / îngădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupuri de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.

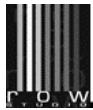
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
construcții aferente echipării tehnico-edilitare
amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, imprejmuiiri.
- Pentru construcțiile noi se completează cu :
spații comerciale, alimentație publică la parterul clădirilor, birouri la etaje,

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
cresele și gradinile vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minima de teren de **100 mp.**;
se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;



se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesioni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare;
 - depozitari de materiale reutilizabile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladiri colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 1 si 2;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentine actuala configuratie a disponerii pe teren a cladirilor de locuit existente, avand acces direct dintr-o circulatie publica sau cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- pentru noile terenuri destinate construirii se mentin suprafetele, formele si dimensiunile proprietatilor;
- limitele terenurilor aferente cladirilor de locuinte colective se stabilesc la linia dintre trotuare si spatiul verde de langa blocuri, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;
- pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150 mp** /apartament;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se mentine alinierea cladirilor existente;



-
- cladirile noi se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente;
 - in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
 - pe aliniament se admit console, balcoane sau bovidouri catre domeniul public daca nu depasesc **1.20** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta incepand cu **3.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
 - se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{maxim} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile amplasate pe parcelele de colt vor prezenta fatade (nu vor prezenta calcane) pe toate laturile vizibile din circulatiile publice
- retragerea fata de limitele posterioare si laterale a parcelei va respecta codul civil;
- cladirile se pot amplasa pe limitele posterioare ale parcelelor in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii ;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1996, OMS 119/2014, etc.);
- pentru parcela de colt limita posterioara se considera cea dinspre blocul L1A;
- pentru parcela de langa punctul termic limita posterioara se considera cea dinspre punctul termic;

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCSESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcjelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;



-
- pentru noile cladiri se vor amanja spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite;
 - se vor amenaja spatii de parcare pe terenurile libere adiacente circulatiilor publice.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Pentru cladirile existente H_{\max} admisibil este P+4-5, respectiv **18.0** metri, cu conditia ca inaltimea sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente
- Pentru cladirile noi, amplasate pe noile loturi, H_{\max} admisibil este S+P+2E, respectiv **10.0** metri si S+P+1E, respectiv **7.0** metri;
- Pentru cladirea punctului termic existent, se poate depasi regimul parter cu inaltimea tehnica necesara completarii cu noi forme de producere a energiei termice, (panouri fotovoltaice, pompe de caldura, etc.).

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

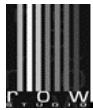
- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, intregarea in particularitatatile zonei si armonizarea cu vecinatatile immediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- pentru noile cladiri se pot utiliza expresii arhitecturale contemporane, incluzand noi tehnologii si materiale;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor vor respecta legislatia in vigoare privind cresterea performantei energetice a cladirilor.
- se admite executarea de cladirile cu acoperis de tip terasa cat si sarpanta.

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- Se vor devia retelele ce afecteaza terenurile proprietate a persoanelor fizice sau constructiile se vor retrage partial pentru respectarea distantei tehnice.
- se interzice disponerea antenelor TV-satелit in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor CATV;
- amenajările exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va respecta HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea de suprafete verzi si a numarului minim de arbusti, arbori plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul mun. Constanta, (daca Hotararea nu contravine Legii la momentul autorizarii constructiilor), astfel:



-
- pentru functiuni administrative – spatii verzi cu rol decorativ si de protectie - 50 % din suprafata lotului;
 - pentru functiuni comerciale - spatii verzi cu rol decorativ si de protectie 50 % din suprafata lotului;
 - pentru locuinte colective - spatii verzi si plantate pe minim 30 % din suprafata lotului/zonei de reglementare; se vor mentine spatii verzi existente amplasate intre blocuri si trotuare;
 - pentru locuinte unifamiliale - spatii verzi si plantate de minim 5 mp/locuitor;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului sa se evite impermeabilizarea terenului pentru parcari (parcari inierbate) si amenajarea de acoperisuri gradina.
 - se pot utiliza si alte specii de plante inafara celor prevazute in HCJC.

ARTICOLUL 13 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- pentru noile terenuri imprejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; spre blocul L1A inaltimea maxima va fi la limita superioara a fereastrelor de la parter, recomandat dublat de gard viu.
- Spatiul verde ramas intre trotuarul de garda al blocurilor si trotuar/parcari se va delimita cu gard viu (buscus, nu se va utiliza salcam) si eventual dublat cu gard metalic din plasa rara, ambele cu inaltimea de max. 80 cm.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC/mp\ teren * 100$)

- **POT_{maxim} = 35%**
- **POT_{maxim} = 75% ,teren 180 mp**
- **POT_{maxim} = 50%, teren 262 mp**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC/mp\ teren$)

- **CUT_{maxim} = 1.8**
- **CUT_{maxim} = 2.25 (suprateran), 3,0 (inclusiv subsol) teren 180 mp**
- **CUT_{maxim} = 1.0 (suprateran), 1,5 (inclusiv subsol,) teren 262 mp**



ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE

Se mentin o parte din reglementarile prevazute prin P.U.G. Mun. Constanta si se modifica dupa cum urmeaza:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiata se compune din urmatoarea unitate de referinta:

ZRE 1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;

- cresa, gradinita, scoala;
- pentru toate spatiile se vor asigura suprafetalele necesare in aer liber pentru jocuri, sport si recreere amenajate conform necesitatilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea parciala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor mentine suprafata, forma si dimensiunile terenului



-
- se vor respecta normelor specifice pentru fiecare tip de echipament pentru invatamant si **RGU**;
 - parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice si **RGU**;
- in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0** metri
- in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferența dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de **6.0** metri;
- in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeasi cu cea a cladirilor de locuit din **ZR** adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRE 1

- conform normelor specifice **RGU**;
- cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumata din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform normelor specifice si **RGU**;
- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- cladirile de pe aceeasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumata din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri; distanta se poate reduce la jumata numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESSE

- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;



-
- 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 proiectate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- echipamentele publice vor avea asigurate paraje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in paraje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform functiunii specifice si conform caracterului zonei si vecinatatilor
- H maxim P+4E, 20 m.**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;
- aspectul exterior al noilor constructii va fi atent analizat in cadrul unor documentatii de tip PUD insotite de studii de impact vizual, inaintea acordarii AC.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform normelor in vigoare
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,
- paraje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime.
- Pentru diminuarea zgomotului ce se propaga de pe terenurile de sport in aer liber se vor lua masuri locale prin plantare de vegetatie si amplasarea de panouri cu rol de protectie fonica.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI



-
- imprejururile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatilor si constructiilor;
 - echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim **0.50** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m si minim **1.80** m. dublat de un gard viu;
 - in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective sau cu activitati cu care se pot stantjeni reciproc, se vor prevedea masuri constructive de reducere a zgomotului ambiental (panouri transparente sau din tabla perforata, etc.).

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRE 1

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **85%**.

- POT_{maxim} = 85%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- CUT_{maxim} = 3.6

*Intocmit,
Arh. Bercu Simona Elena*

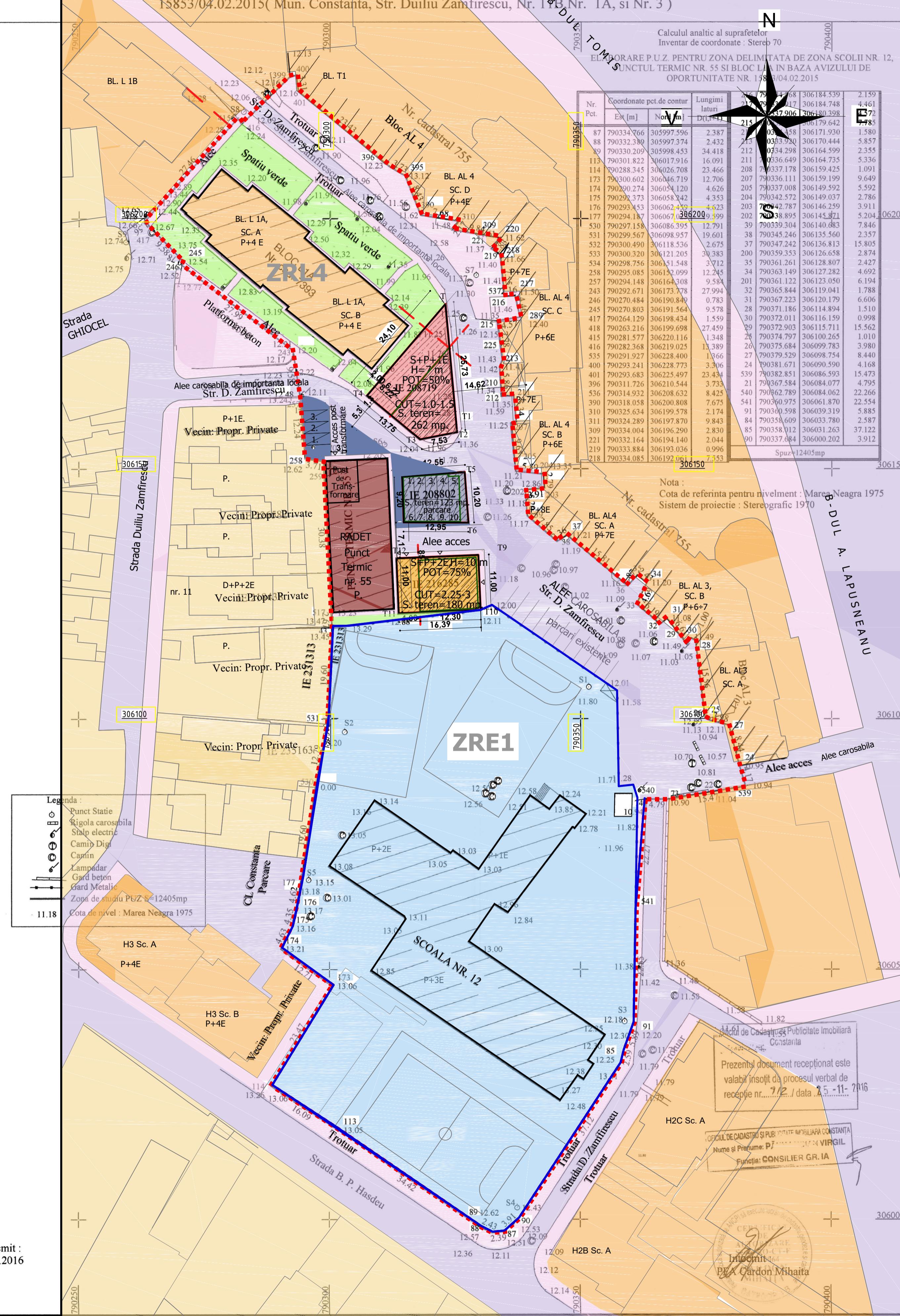
*Verificat,
Urb. Cristescu Razvan*

SUPORT TOPOGRAFIC

SCARA 1:500



Elaborare PUZ pentru zona delimitata de zona SCOLII NR. 12, PUNCTUL TERMIC NR. 55 SI BLOC L1A, in baza avizului de oportunitate nr. 15853/04.02.2015(Mun. Constanta, Str. Duiliu Zamfirescu, Nr. 11B Nr. 1A, si Nr. 3)



P.U.Z.

Zona delimitata de: ZONA SCOLII NR. 12, PUNCT TERMIC NR. 55
SI BLOC L1 A, MUN. CONSTANTA

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

Zonificare

Initiatori PUZ: GHITA HRISTU pentru terenul de la adresa: Str. Duiliu Zamfirescu nr. 11B,
ORBAN LUCIAN pentru terenurile de la adresele: Str. Duiliu Zamfirescu nr. 1A si nr. 3.

LEGENDĂ

- Limita zonei studiate prin P.U.Z. S = 10 512,51 mp.
- S. libere terenuri proprietate ce au generat P.U.Z.:
 - S. = 180 mp, cf. act V-C 166/2011, S. = 123 mp, cf. act Adjudicare 38/03.03.2010,
 - S. = 262 mp, cf. act Adjudicare 37/03.03.2010

FUNCTIUNI

- ZRL4:** Locuinte colective si functiuni complementare:
 - Locuinte colective medii
 - Birouri/ locuinte cu spatii comerciale, alimentatie publica, la parter
 - Locuinte cu spatii comerciale/ garaj, la parter
 - Locuinte mici pe lot
- ZRE1:** Echipamente publice - invatamant
- Parcuri**
- Circulatie pietonala**
- Circulatie carosabila**
- Perimetru constructibil**
- Aliniamente propuse**

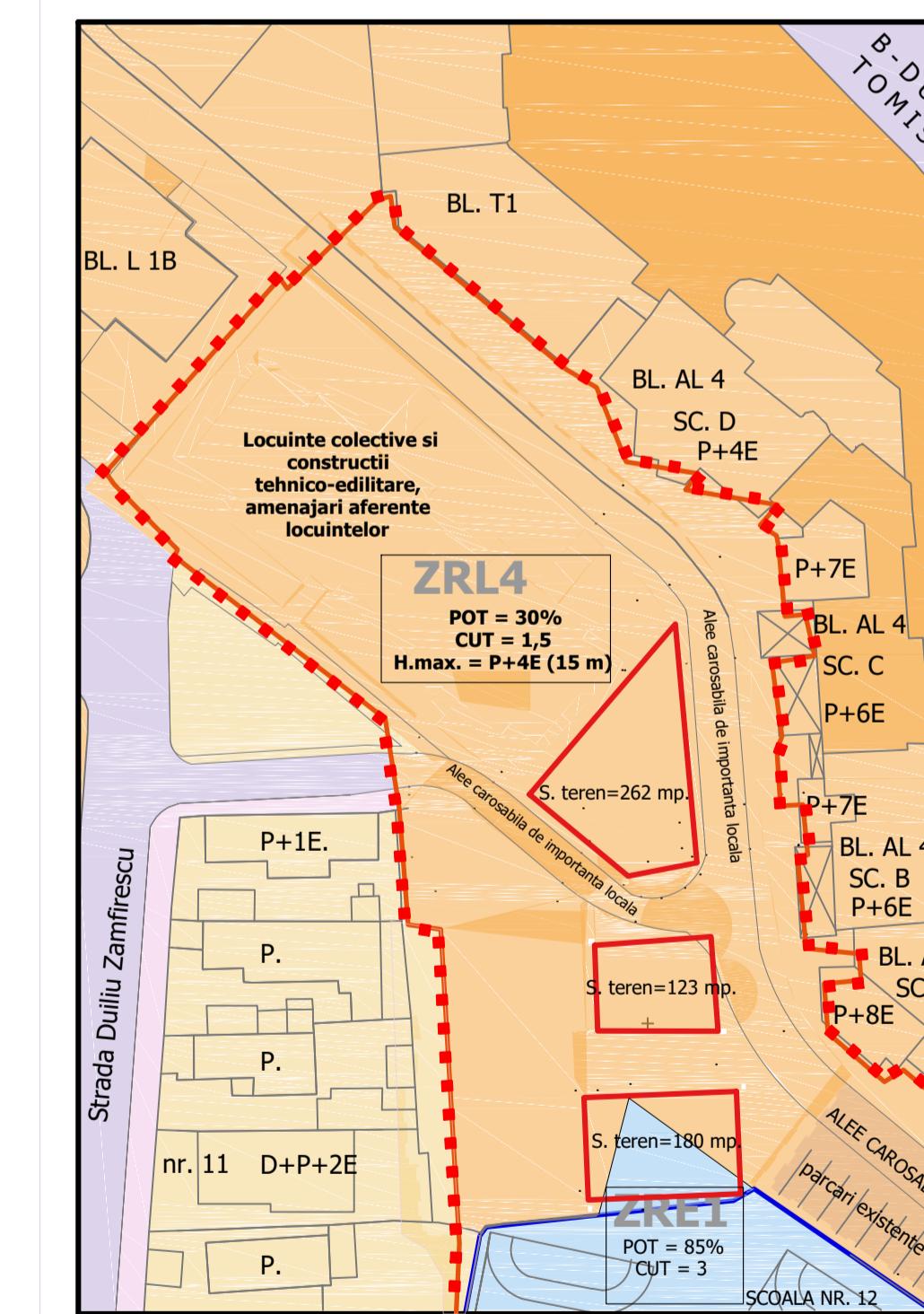
BILANT DE SUPRAFETE PENTRU TOATA ZONA DE STUDIU

ZONE FUNCTIONALE	APROBAT cf P.U.G.	PROPUZ:				
		Supraf. mp.	POT	CUT	Regim maxim de inaltime	CUT max.(marire cu 20% cf. L 350/2001) supratran
ZRE1	Echipamente publice- invatamant	6527	85 %	3,0	cf. P.U.Z.	6427,91
ZRL4	Locuinte colective medi	8878	30 %	1,5	P+4	15 m
ZRL4	Locuinte colective cu posibilitate sp. comerciale/garaj, la parter				(+99,09)	85 %
ZRL4	Locuinte mici pe lot				(+99,09)	35 %
ZRL4	Echipamente publice - invatamant				(+98,79)	1,5 +20% = 1,8
pentru zilele inservitii						
Locuinte cu posibilitate sp. comerciale/garaj, la parter						
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	12 405					12 405

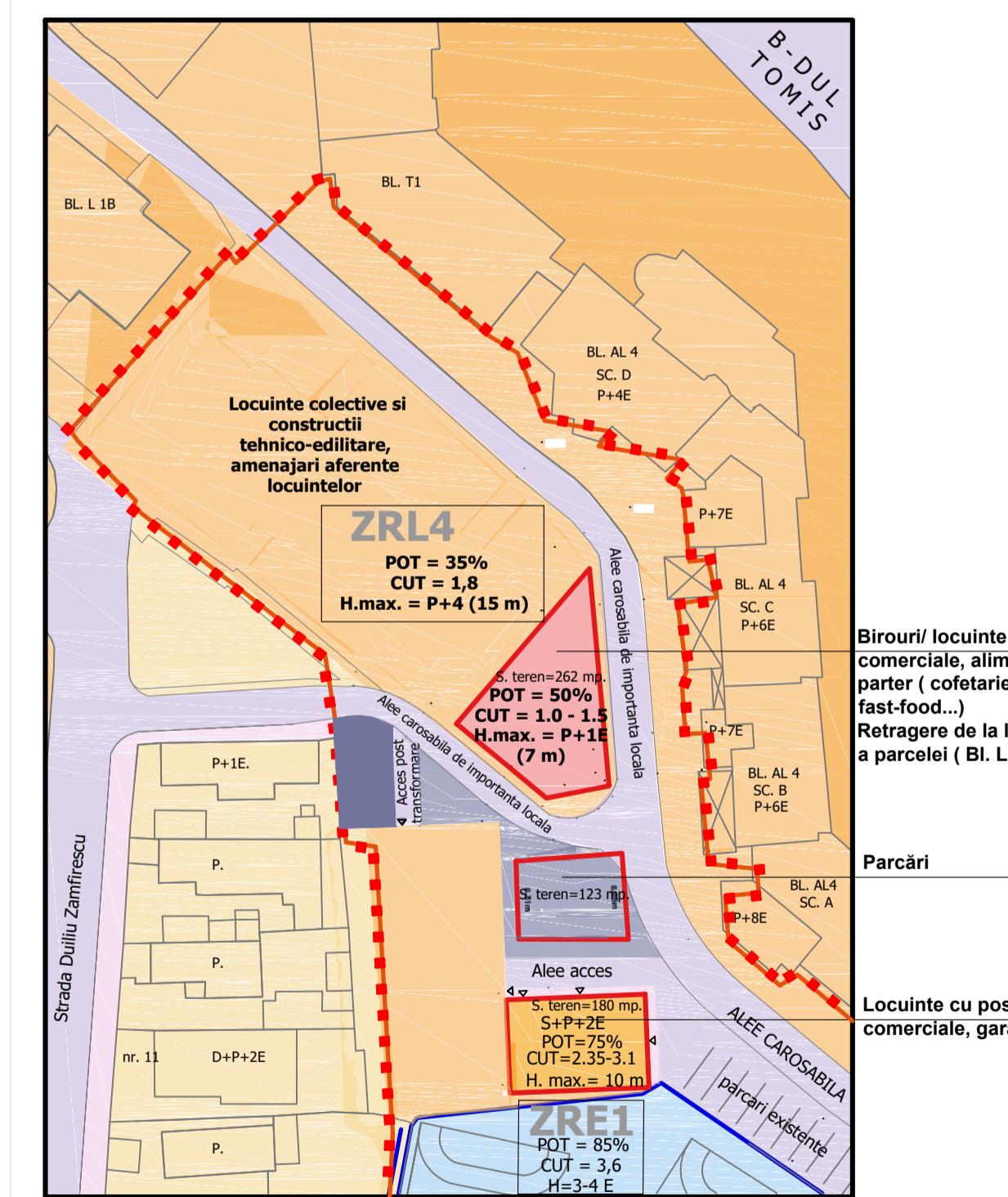
REGLEMENTARI PENTRU AMPLASAMENTELE CE AU GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA TEREN	POT max.	CUT max. supratran inclusiv subsol		Regim maxim de inaltime
			supratran	inclusiv subsol	
ZRL4	Parcela 180 mp - locuinte/ spatiu comercial la parter, garaj	180 mp	75 %	2,25	3,0
ZRL4	Parcela 123 mp - parcare	123 mp	100 %	-	-
ZRL4	Parcela 262 mp - locuinte / birouri/ spatii comerciale, alim. publica la parter	262 mp	50 %	1,0	1,5
					S+P+1E 7 m

SCHEMĂ REGELEMENTARĂ APROBATE



SCHEMĂ REGELEMENTARĂ PROPUZ



NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROJECT	BENEFICIARI:	
				SEF PROJECT	PROIECT
SC ROW STUDIO SRL		1/500	P.U.Z.-Zona Scolii nr. 12, Punct termic nr. 55 si Bloc L1A	Razvan Cristescu	008/2014
Constana Str. Topolog 12					
ADRESA: mun. CONSTANTA, strada DUILIU ZAMFIRESCU nr. 11 B, 1A, 3					
NUME si Prelume: P.7 VIRGIL					
Funcția: CONSILIER GR. IA					
OPERAȚIA CADASTRALĂ ÎNTRU ÎMPROLIUA CONSTANȚA					
Număr si Prelume: P.7 VIRGIL					
Funcția: CONSILIER GR. IA					
Intocmit: 01.10.2016					
Intocmit: 01.10.2016					
NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROJECT	FAZA	PROIECT NR.
SEF PROJECT	Urb. Razvan Cristescu	1/500	P.U.Z.-Zona Scolii nr. 12, Punct termic nr. 55 si Bloc L1A		008/2014
PROIECTAT	Arh. Simona - Elena Bercu				
DESENAT	Arh. Simona - Elena Bercu				