ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și
str. Enăchiță Văcărescu, inițiatori Huțanu Petrică și Elena

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de _____ 2018.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 99841/15.06.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, referatul Direcţiei urbanism nr. 99829/15.06.2018, precum și avizul nr. 85113/14.06.2018 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27^1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare şi ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând avizul de oportunitate nr. 163037/11.12.2014 al Direcţiei urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5), lit. c) şi art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu conform documentaţiei anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Elena Cuza nr. 61, în suprafaţă de 162 mp (potrivit actelor de proprietate) și 163 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226337, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate Huțanu Petrică și Huțanu Elena conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2433/13.07.2000 la Biroul notarului public Florin Vișan.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcţiei urbanism, domnului Huțanu Petrică la [illegible] în vederea aducerii la

îndeplinire şi, spre ştiinţă, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inpectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituţiei prefectului judeţului Constanţa.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție ____ consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ, **CONTRASEMNEAZĂ, SECRETAR,**

CONSTANŢA

NR. _____ / _____ 2018

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 99841/15.06.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu, inițiatori Huțanu Petrică și Elena;

Având în vedere certificatele de urbanism nr. 1046/03.04.2015 și nr. 2162/04.06.2018, avizul de oportunitate nr. 163037/11.12.2014, Raportul informării și consultării publicului nr. 158371/10.11.2015 și nr. 28526/21.02.2018, avizul nr. 85113/14.06.2018 al Arhitectului-șef, precum şi referatul Direcției urbanism nr. 99829/12.06.2018;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată, iniţiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu, inițiatori Huțanu Petrică și Elena.

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE ŞI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR PUBLICE, PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA MONUMENTELOR ISTORICE ŞI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 99841/15.06.2018, iniţiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu, inițiatori Huțanu Petrică și Elena;

Comisia, întrunită azi 18.06.2018, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / ~~Nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREŞEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de Huţanu Petrică şi Huţanu Elena [redacted], înregistrată sub nr. 85113/22.05.2018
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 85113 din 14.06.2018

pentru Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă şi str. Enăchiţă Văcărescu;
Iniţiatori: Huţanu Petrică şi Elena
Proiectant: BIA Gheorghe Crudu
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Crudu
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ: teren în suprafaţă de 5041 mp care include terenul în suprafaţă de 163 mp, identificat cu nr. cadastral 226337.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:
Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/2015, terenul face parte din ZRL2a - subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecţie.
- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;
- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{maxim} = 35\%$
Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{maxim} = 1.0$
Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.
- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si

propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m 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 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladiriea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de ½ din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.
- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita AC_{minima} = 50 mp; distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.
- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2E (H_{maxim} = 10 m); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

Prevederi PUZ - RLU propuse:
Zona de studiu este împărțită în două zone de reglementare: ZRL EC.I (loturi cu suprafața de cca 150-175 mp, rezultare din dezmembrarea parcelelor inițiale) și ZRL EC.II

ZRL EC.I
Utilizari admise: locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare,
Utilizari admise cu conditionari:

- comert cu amanantul, spatii pentru prestari de servicii (ateliere mici de croitorie, coafor, frizerie, spatii de intretinere corporala, ateliere artizanale, service electrocasnice) cu conditia ca programul de functionare sa nu afecteze orele de odihna (22-7);
- birouri pentru exercitatea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din Aria desfasurata a cladirilor;

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros si depozite fier vechi;
- depozitare material refolosibile;
- spalatorii auto, benzinarii;
- platforme precolectare deseuri urbane;
- functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cadirile noi se vor retrage de la aliniamentul strazii Elena Cuza cu fix 3 metri .
- Retragerea de la aliniamentul strazii Clabucet, pentru cladirile de pe lotul Elena Cuza 67 va fi de cel putin 2 metri.
- Retragerea de la aliniamentul strazii Razvan Voda, pentru cladirile de pe lotul Elena Cuza 57 va fi de cel putin 3 metri.
-Constructiile noi se vor putea amplasa cu o retragere cuprinsa intre 0-2 metri de la aliniamentul terenului la Strada Enachita Vacarescu. Retragerea de la aliniament va fi evitata daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica.
- Este interzisa realizarea de fatade oarbe spre strada Enachita Vacarescu.
- Este permisa realizarea de constructii parter pe aliniamentul terenurilor la strazile Clabucet, Razvan Voda si Elena Cuza, numai pentru realizarea de spatii cu functiuni admise cu conditionari, cu înălțimea maximă de 2,20 metri.
-In cazul amplasarii constructiilor pe aliniamentul la Strada Enachita Vacarescu se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor

-Cladirile noi din aceasta subzona se pot realiza cu calcane catre hotarul comun cu lotul invecinat, respectiv Elena Cuza nr. 57 cu Elena Cuza nr. 59 si Elena Cuza nr. 65 cu Elena Cuza nr. 67 .
- pe terenurile aferente imobilelor Elena Cuza nr. 65 si Elena Cuza nr. 67 se pot realiza constructii noi izolate cu retragere de minim 1 m, respectiv minim 4 m fata de hotarul comun.
Fatadele fara goluri, vizibile din circulatiile publice, vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ.

Circulatii si accese

-accesul carosabil pentru loturile cu deschidere la 3 strazi -Elena Cuza nr. 57 si Elena Cuza nr. 67- se va stabili prin avizul Comisiei de Circulatie.
-Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.
-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Stationarea autovehiculelor

-Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice.
- necesarul de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, calculat conform Regulamentului de parcare aprobat prin HCL nr. 113/2017, in functie de destinatia si suprafatele spatiilor interioare.

Inaltimea maxima admisibila cladirilor

-P+1E+M (H.max.cornisa = 9 metri respectiv H.max.constructie = 10 metri)
- in cazul cladirilor amplasate pe aliniamentul loturilor la strada Enachita Vacarescu, inaltimea la cornisa nu va depasi distanta dintre aliniamente, respectiv 7,75 metri.

Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
-Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15% din suprafata terenului.
-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrale

-Se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

-Se admite realizarea parcajelor cu dale înierbate.

POT max.= 50%

CUT max.= 1,20 Pentru locuinte

CUT max.= 1,50 Pentru locuinte cu functiuni complementare

ZRL EC.II

Utilizari admise: locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare,

Utilizari admise cu conditionari

- mici spatii pentru prestari servicii si ateliere artizanale în limita a maxim 20 % din Aria desfasurata a cladirilor, cu conditia ca programul de functionare sa nu afecteze orele de odihna (22-7);
- birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din Aria desfasurata a cladirilor;

Utilizari interzise

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en gros si depozite fier vechi
- depozitare material refolosibile
- spalatorii auto,benzinarii
- platforme precolectare deseuri urbane
- functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cadirile noi se vor retrage de la aliniamentul strazii Elena Cuza cu 3 metri.

-Constructiile noi se vor putea amplasa pe aliniamentul terenului la Strada Enachita Vacarescu.

- Este interzisa realizarea de fatade oarbe spre strada Enachita Vacarescu.
- Este permisa realizarea de constructii parter pe aliniamentul terenurilor la strada Elena Cuza, numai pentru realizarea de spatii cu functiuni admise cu conditionari, cu H max de 2,2 metri.

-In cazul amplasarii constructiilor pe aliniamentul la Strada Enachita Vacarescu se nterzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor

-Cladirile noi din aceasta subzona se pot realiza cuplat sau înșiruit, conform schemei de cuplare din plansa de reglementari.

Circulatii si accese

-Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.

-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Stationarea autovehiculelor

-Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice.

- necesarul de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, calculat conform Regulamentului de parcare aprobat prin HCL nr. 113/2017, in functie de destinatia si suprafatele spatiilor interioare.

Inaltimea maxima admisibila cladirilor

- P+1E+M (H.max.cornisa = 9 metri respectiv H.max.constructie = 10 metri)
- in cazul cladirilor amplasate pe aliniamentul loturilor la strada Enachita Vacarescu, inaltimea la cornisa nu va depasi distanta dintre aliniamente, respectiv 7,75 metri

Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

-Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15 % din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrale

-Se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor

-Se admite realizarea percajelor cu dale înierbate.

POT max.= 50% Pentru locuinte

POT max.= 65% Pentru locuinte cu functiuni complementare

CUT max.= 1,20 Pentru locuinte
CUT max.= 1,62 Pentru locuinte cu functiuni complementare

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **11.12.2017** s-a solicitat modificarea documentaţiei prezentate, în baza următoarelor considerente:

- se va prezenta dovada achitării taxei de 15 lei - taxă avizare Comisia de specialitate nr. 2 solicitată în baza prevederilor anexei nr. 6 a HCL nr. 382/2016 privind stabilirea impozitelor şi taxelor locale pentru anul 2017;
- se recomandă reglementarea sistemului de acoperire prin RLU, în vederea unificării aspectului construcţiilor din zona studiată;
- totodată vă solicităm **să prezentaţi documentaţia întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, cu figurarea tabelului de coordonate,** atât pe format de hârtie, cât şi pe CD, cu respectarea prevederilor art. 48^1, al Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul: *„(1) Toate documentaţiile de urbanism se realizează în format digital şi format analogic, la scară adecvată, în funcţie de tipul documentaţiei, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional de referinţă Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea şi integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziţie de oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară.",* precum şi a prevederilor art. 18 alin. (9) al Ordinului MDRAP nr. 233/2016: " *Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog şi digital (piese scrise şi desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecţie stereografică 1970*";
- se va demara procedura de informare şi consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea şi consultare a publicului în elaborarea şi revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanţa.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **13.06.2018** s-a avizat favorabil documentaţia prezentată, completată conform rezoluţiei de mai sus.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatelor de urbanism nr. 1046/2015 şi nr. 2162/2018, emise de Primăria municipiului Constanţa.

Arhitect Şef,

urb. Mihai Radu Vânturache

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ŞI PLANIFICARE URBANĂ

REFERAT

Nr. 99829 / 15.06.2018

Urmare solicitărilor nr. 22573/12.02.2016, nr. 66270/29.04.2016, nr. 46709/06.04.2017, nr. 81103/23.06.2017, nr. 137244/25.10.2017, 42242/14.03.2018 şi nr. 85113/22.05.2018 adresate de Huţanu Petrică şi Huţanu Elena privind avizarea şi aprobarea documentaţiei Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă şi str. Enăchiţă Văcărescu, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a iniţiat PUZ-ul, situat în str. Elena Cuza nr. 61, în suprafaţă de 162 mp (potrivit actelor de proprietate) şi 163 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226337, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate Huţanu Petrică şi Huţanu Elena conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2433/13.07.2000 la Biroul notarului public Florin Vişan.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/2015: ZRL2a - subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecţie.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentaţie de urbanism a fost iniţiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1046/03.4.2015 şi avizul de oportunitate nr. 163037/11.12.2014, în temeiul prevederilor art. 32, alin. (5) şi (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: *"prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei; [...]*
Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată."

În acord cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 privind aprobarea Regulamentului de informare şi consultare a publicului publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, s-a procedat la organizarea procesului de informare şi consultare a publicului, fiind demarat prin documentul de planificare nr. 137478/30.09.2015. Anunţul consultării a fost înregistrat sub nr. 141097/07.10.2015 şi a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile. Au fost emise 14 notificări către proprietarii din zona studiată - invitaţii de participare la dezbaterea publică. Dezbaterea publică a avut loc în data de 16.10.2015, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 145661/16.10.2015.
Pe parcursul derulării procesului de informare şi consultare a publicului nu s-au depus solicitări/ observaţii de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.
Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării şi consultării publicului nr. 158371/10.11.2015.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare şi consultare a publicului publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanţa, s-a procedat la reluarea procesului de informare şi consultare a publicului, fiind demarat prin documentul de planificare nr. 8442/18.01.2018 Anunţul consultării a fost înregistrat sub nr. 7205/17.01.2018 şi a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile. Au fost emise 14 notificări către proprietarii din zona de studiu - invitaţii de participare la dezbaterea publică. Dezbaterea publică a avut loc în data de 02.02.2018, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 16757/02.02.2018.
Pe parcursul derulării procesului de informare şi consultare a publicului nu s-au depus solicitări/ observaţii de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 28526/21.02.2018.

Verificarea respectarii prevederilor art 56^1 al Legii nr. 350/2001 a fost efectuata de catre Directia politie locala la solicitările Directiei urbanism adresate sub nr. 26010/18.02.2016 și nr. 138734/27.10.2017 conform raspunsurilor formulate in 04.03.2016 și, respectiv, 14.11.2017.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zona de studiu este împărțită în două zone de reglementare: ZRL EC.I (loturi cu suprafața de cca 150-175 mp, rezultare din dezmembrarea parcelelor inițiale) și ZRL EC.II

ZRL EC.I

Utilizari admise: locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare,

Utilizari admise cu conditionari:

- comert cu amanantul, spatii pentru prestari de servicii (ateliere mici de croitorie, coafor, frizerie, spatii de intretinere corporala, ateliere artizanale, service electrocasnice) cu conditia ca programul de functionare sa nu afecteze orele de odihna (22-7);
- birouri pentru exercitatea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din Aria desfasurata a cladirilor;

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros si depozite fier vechi;
- depozitare material refolosibile;
- spalatorii auto, benzinarii;
- platforme precolectare deseuri urbane;
- functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cadirile noi se vor retrage de la aliniamentul strazii Elena Cuza cu fix 3 metri .
- Retragerea de la aliniamentul strazii Clabucet, pentru cladirile de pe lotul Elena Cuza 67 va fi de cel putin 2 metri.
- Retragerea de la aliniamentul strazii Razvan Voda, pentru cladirile de pe lotul Elena Cuza 57 va fi de cel putin 3 metri.
-Constructiile noi se vor putea amplasa cu o retragere cuprinsa intre 0-2 metri de la aliniamentul terenului la Strada Enachita Vacarescu. Retragerea de la aliniament va fi evitata daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica.
- Este interzisa realizarea de fatade oarbe spre strada Enachita Vacarescu.
- Este permisa realizarea de constructii parter pe aliniamentul terenurilor la strazile Clabucet, Razvan Voda si Elena Cuza, numai pentru realizarea de spatii cu functiuni admise cu conditionari, cu înălțimea maximă de 2,20 metri.
-In cazul amplasarii constructiilor pe aliniamentul la Strada Enachita Vacarescu se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor

-Cladirile noi din aceasta subzona se pot realiza cu calcane catre hotarul comun cu lotul invecinat, respectiv Elena Cuza nr. 57 cu Elena Cuza nr. 59 si Elena Cuza nr. 65 cu Elena Cuza nr. 67 .
- pe terenurile aferente imobilelor Elena Cuza nr. 65 si Elena Cuza nr. 67 se pot realiza constructii noi izolate cu retragere de minim 1 m, respectiv minim 4 m fata de hotarul comun.
Fatadele fara goluri, vizibile din circulatiile publice, vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ.

Circulatii si accese

-accesul carosabil pentru loturile cu deschidere la 3 strazi -Elena Cuza nr. 57 si Elena Cuza nr. 67- se va stabili prin avizul Comisiei de Circulatie.
-Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.
-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Stationarea autovehiculelor

-Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice.

- necesarul de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, calculat conform Regulamentului de parcare aprobat prin HCL nr. 113/2017, in functie de destinatia si suprafatele spatiilor interioare.

Inaltimea maxima admisibila cladirilor

-P+1E+M (H.max.cornisa = 9 metri respectiv H.max.constructie = 10 metri)

- in cazul cladirilor amplasate pe aliniamentul loturilor la strada Enachita Vacarescu, inaltimea la cornisa nu va depasi distanta dintre aliniamente, respectiv 7,75 metri.

Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

-Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15% din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrale

-Se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

-Se admite realizarea parcajelor cu dale înierbate.

POT max.= 50%

CUT max.= 1,20 Pentru locuinte

CUT max.= 1,50 Pentru locuinte cu functiuni complementare

ZRL EC.II

Utilizari admise: locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare,

Utilizari admise cu conditionari

- mici spatii pentru prestari servicii si ateliere artizanale în limita a maxim 20 % din Aria desfasurata a cladirilor, cu conditia ca programul de functionare sa nu afecteze orele de odihna (22-7);

- birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din Aria desfasurata a cladirilor;

Utilizari interzise

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en gros si depozite fier vechi
- depozitare material refolosibile
- spalatorii auto,benzinarii
- platforme precolectare deseuri urbane
- functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cadirile noi se vor retrage de la aliniamentul strazii Elena Cuza cu 3 metri.

-Constructiile noi se vor putea amplasa pe aliniamentul terenului la Strada Enachita Vacarescu.

- Este interzisa realizarea de fatade oarbe spre strada Enachita Vacarescu.

- Este permisa realizarea de constructii parter pe aliniamentul terenurilor la strada Elena Cuza, numai pentru realizarea de spatii cu functiuni admise cu conditionari, cu H max de 2,2 metri.

-In cazul amplasarii constructiilor pe aliniamentul la Strada Enachita Vacarescu se nterzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor

-Cladirile noi din aceasta subzona se pot realiza cuplat sau înşiruit, conform schemei de cuplare din plansa de reglementari.

Circulatii si accese

-Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.

-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Stationarea autovehiculelor

-Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice.

- necesarul de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, calculat conform Regulamentului de parcare aprobat prin HCL nr. 113/2017, in functie de destinatia si suprafatele spatiilor interioare.

Inaltimea maxima admisibila cladirilor

- P+1E+M (H.max.cornisa = 9 metri respectiv H.max.constructie = 10 metri)

- in cazul cladirilor amplasate pe aliniamentul loturilor la strada Enachita Vacarescu, inaltimea la cornisa nu va depasi distanta dintre aliniamente, respectiv 7,75 metri

Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
-Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15 % din suprafata terenului.
-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrale
-Se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor
-Se admite realizarea percajelor cu dale înierbate.

POT max.= 50% Pentru locuinte
POT max.= 65% Pentru locuinte cu functiuni complementare
CUT max.= 1,20 Pentru locuinte
CUT max.= 1,62 Pentru locuinte cu functiuni complementare

DOCUMENTAŢIA PREZENTATĂ CONŢINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situaţie existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic şi circulaţia terenurilor
- simulare 3D 1
- simulare 3D 2

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificate de urbanism nr. 1046/2015 şi nr. 2162/04.06.2018
- Aviz de Oportunitate nr. 163037/11.12.2014
- Raportul informării şi consultării publicului - nr. 158371/10.11.2015
  - nr. 28526/21.02.2018.

Avize :

- viza Cadastru PMC nr. 255/96588/09.07.2015
- proces verbal de recepţie OCPI nr. 624/05.03.2018
- actul adiministrativ al autorităţii pentru mediu nr. 6338 RP /28.07.2015.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentaţie de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ anterior aprobat.

Funcţiunile propuse sunt compatibile cu funcţiunea predominantă a zonei şi respectă principalele obiective ale activităţii de urbanism:

- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţa prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat.

Propunem aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă şi str. Enăchiţă Văcărescu, iniţiatori Huţanu Petrică şi Elena.

Inspector,
Cristina Stamat

Arhitect Şef,

urb. Mihai Radu Vânturache

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică și Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe
PUNCT DE VEDERE	
DE ACORD.	

Președinte: arh. Mihai Isacov

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică și Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe
PUNCT DE VEDERE	

Cu modificarea indicatorilor urbanistici/ permis.

- arh. Ignis Nejla Duvagi

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică și Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe
PUNCT DE VEDERE	

- OK

- arh. Radu Ștefan Cornescu

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică și Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe
PUNCT DE VEDERE	

De acord cu punctul de vedere al Arhitectului Șef

- arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum şi ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în şedinţa din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIŢII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă şi str. Enăchiţă Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIŢIATOR/BENEFICIAR	Huţanu Petrică şi Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe
PUNCT DE VEDERE	
De acord.	

- dr. Doina Păuleanu

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum şi ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în şedinţa din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIŢII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă şi str. Enăchiţă Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIŢIATOR/BENEFICIAR	Huţanu Petrică şi Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe

PUNCT DE VEDERE

De acord

- arh. Veronica Pribeagu

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum şi ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în şedinţa din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIŢII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă şi str. Enăchiţă Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIŢIATOR/BENEFICIAR	Huţanu Petrică şi Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe
PUNCT DE VEDERE	

- De acord

- urb. Mihai Radu Vânturache

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică și Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe
PUNCT DE VEDERE	

- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum şi ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în şedinţa din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIŢII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă şi str. Enăchiţă Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIŢIATOR/BENEFICIAR	Huţanu Petrică şi Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe
PUNCT DE VEDERE	

- ing. Cornel Constantin Severin

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum şi ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în şedinţa din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIŢII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ pentru zona delimitată de str. Clăbucet, str. Elena Cuza, str. Răzvan Vodă şi str. Enăchiţă Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	str. Elena Cuza nr. 61
INIŢIATOR/BENEFICIAR	Huţanu Petrică şi Elena
PROIECTANT	BIA Crudu Gheorghe
PUNCT DE VEDERE	

- Costin Ioan Răsăuţeanu

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu
PUNCT DE VEDERE	
— DE ACORD	

Președinte: arh. Mihai Isacov

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu
PUNCT DE VEDERE	

- completarea cu Anexele de fundamentare
- elaborarea documentației conform cu metodologia.
- taxa RUR

- arh. Ignis Nejla Duvagi

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu
PUNCT DE VEDERE	

OK.

- arh. Radu Ștefan Cornescu

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu

PUNCT DE VEDERE

– DA

- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu

PUNCT DE VEDERE

Sunt arhedeşte Necropole
Nec Avz DJC Constanța -
De insărs în RLU necesitatea sunjării în fazele de execuție -
Nec accese auto și parcări pe loturi
De reglementat tipul de acoperire, pt unificarea aspectului în zonă -

- arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu
PUNCT DE VEDERE	

- urb. Mihai Radu Vânturache

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu
PUNCT DE VEDERE	

- dr. Doina Păuleanu

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu
PUNCT DE VEDERE:	

- arh. Veronica Pribeagu

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu
PUNCT DE VEDERE	

- ing. Cornel Constantin Severin

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **11.12.2017**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUZ elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Clăbucet, str. Răzvan Vodă și str. Enăchiță Văcărescu
ADRESA LUCRĂRII	Str. Elena Cuza nr. 61
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Huțanu Petrică
PROIECTANT	Birou Individual de Arhitectură – arh. Gheorghe Crudu
PUNCT DE VEDERE	

- Costin Ioan Răsăuțeanu

PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

1-INTRODUCERE

1.1-Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII

ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR CLABUCET LA NORD;RAZVAN VODA LA SUD; STR ELENA CUZA LA EST SI STR ENECHITA VACARESCU LA VEST"ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 163037/11.12.2014

Beneficiar

-HUŢANU ELENA SI PETRICĂ

Proiectant general

I-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 026/2002- arh CRUDU GHEORGHE

1.2-Obiectul PUZ

*Solicitari ale temei program

Prin acest studiu sunt analizate posibilitatile de mobilare urbana a zonei de teren delimitate de o trama stradala existenta,in intravilanul municipiului Constanta.

Beneficiariul intentioneaza sa realizeze:

Extinderea si supraetajarea constructiei existente si schimbarea destinatiei unei camere de la parter in birou contabilitate . Constructia se va realiza pe un teren cu suprafata 163.12 mp situat in Mun Constanta, str Elena Cuza nr. 61 .

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul doreste schimbarea coeficientilor urbanistici C.U.T. si P.O.T. conform legii 350/2001 actualizata , si se va pastra din PUG Regimul juridic al terenurilor si Regimul economic .

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform prevederilor PUG Constanta,zona studiata se incadreaza in UTR 16A SI ZRL 2A.continand locuinte individuale mici cu max.P+2E .

1.3-Surse de documentare

Surse utilizate la fundamentarea solutiei sunt:

-Regulamentul Local de Urbanism-RLU-a fost elaborat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,cu modificarile si completarile ulterioare,cu Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000,cu prevederile HGR nr.525/1996 si cu alte acte legislative specific,dintre care:

-Constitutia Romaniei
-Codul civil
-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
-Legea 18/1991-republicata-privind fondul funciar
-Legea nr.215/2000 privind administratia publica locala
-Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii
-Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
-Legea 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural national
-Legea nr.137/1995 privind protectia mediului-Legea apelor nr.107/1996
-Legea nr.106/1996 privind protectia civila
-Legea nr.82/1998 pentru aprobarea ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

Au fost preluate deasemenea prevederi ale unor ordine,hotarari de guvern sau ordonante,precum:

-Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei
-Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei.
-Hotararea de guvern nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protective sanitara

-Ordinul 699/1999 pentru aprobarea procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor
-Ordinul nr.62/1998 privind delimitarea zonelor expuse ricurilor natural
-Ordonanta de urgenta nr.76/2000 privind regimul deseurilor
-Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale,a florei si faunei salbatice.
-Legea nr.755/2001 pentru aprobarea OG nr.58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatilor de turism in Romania
-HG 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice
-Ordinul nr.61/1999 al presedintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice
-Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap
-Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane
-Ordinul MLPAT nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor

-Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta
-Regulamentu Local de Urbanism
-Regulamentul General de Urbanism
-Studiul topometric al zonei

2-STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1-Evolutia zonei

*Date privind evolutia zonei.
Zona alocata studiului este situata in zona delimitata de artere de circulatie str Elena Cuza, str Clabucet, str Razvan Voda si Enechita Vacarescu.
Fondul construit existent s-a dezvoltat in special in perioada interbelica,cu relative putine insertii realizate in sec.XXI.In schimb ,echiparea edilitara a fost realizata in perioada postbelica si in anii 70 si acopera toate tipurile de utilitati.
*Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii
-existenta a unui fond construit impropriu (respectiv constructii parter cu indici relativ mari de ocupare a terenului-Echipare edilitara integrala pe traseele stradale.

2.2-Incadrarea in localitate

*Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
Zona studiata se afla in intravilanul localitatii,in zona de vest a acestuia
*Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei,accesibilitatii,cooperarii in domeniul edilitar,servirea cu institutii de interes general.
-Avand in vedere amplasamentul zona studiata are un mare potential de interconectare cu restul orasului,atat sub aspect functional/relatii directa cat si sub aspect edilitar (cu traseul pe strazile zonei exista toate tipurile de retele edilitare).Deasemenea,zona este situata la distante mai mici de 1Km.fata de dotari orasenesti importante (cente comerciale importante,scoli, gradinite,banci,etc)

SUPRAFAȚA TERENULUI ZONEI STUDIATE ESTE DE 5041.00 MP IAR ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE 2A ARE O SUPRAFATA DE 2000.00 MP.

VECINĂTĂȚILE ZONEI ZRL 2A SUNT

- **la NORD** – str Clabucet
- **la SUD** – str Razvan Voda
- **la EST** – str Elena Cuza
- **la VEST** - str Enachita Vacarescu

2.3-REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE

Conform **Planului Urbanistic General (PUG)** și **Regulamentului Local de Urbanism (RLU)** aprobat cu **Hotararea Consiliului Local** oraș Constanta (**nr. 653 din 25.11.1999** a carui valabilitate a fost prelungita prin **HCLM nr. 81/26.03.2013**)- terenul studiat face parte din UTR 16a si subzona ZRL 2a.

- ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

P.O.T. MAXIM APROBAT = 35%. **SE ADMIT CRESTERI CU 10%** - daca solicitantul detine o parcela rezultata din comasarea a 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterioar comasarii sau daca are o functiune complementara admisa in interiorul cladirii

C.U.T. MAXIM APROBAT = 1,0. **SE ADMIT CRESTERI CU 10%** - daca solicitantul detine o parcela rezultata din comasarea a 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterioar comasarii sau daca are o functiune complementara admisa in interiorul cladirii

UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita parterului propus prin autorizatia de construire.

UTILIZARI INTERZISE

-functiuni complementare locuirii, daca depasesc mai mult decat suprafata parterului propus din AC sau daca genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

Clădirile existente în zona studiată au funcţiunea de locuinţe. Nu există spaţii comerciale sau pentru servicii.

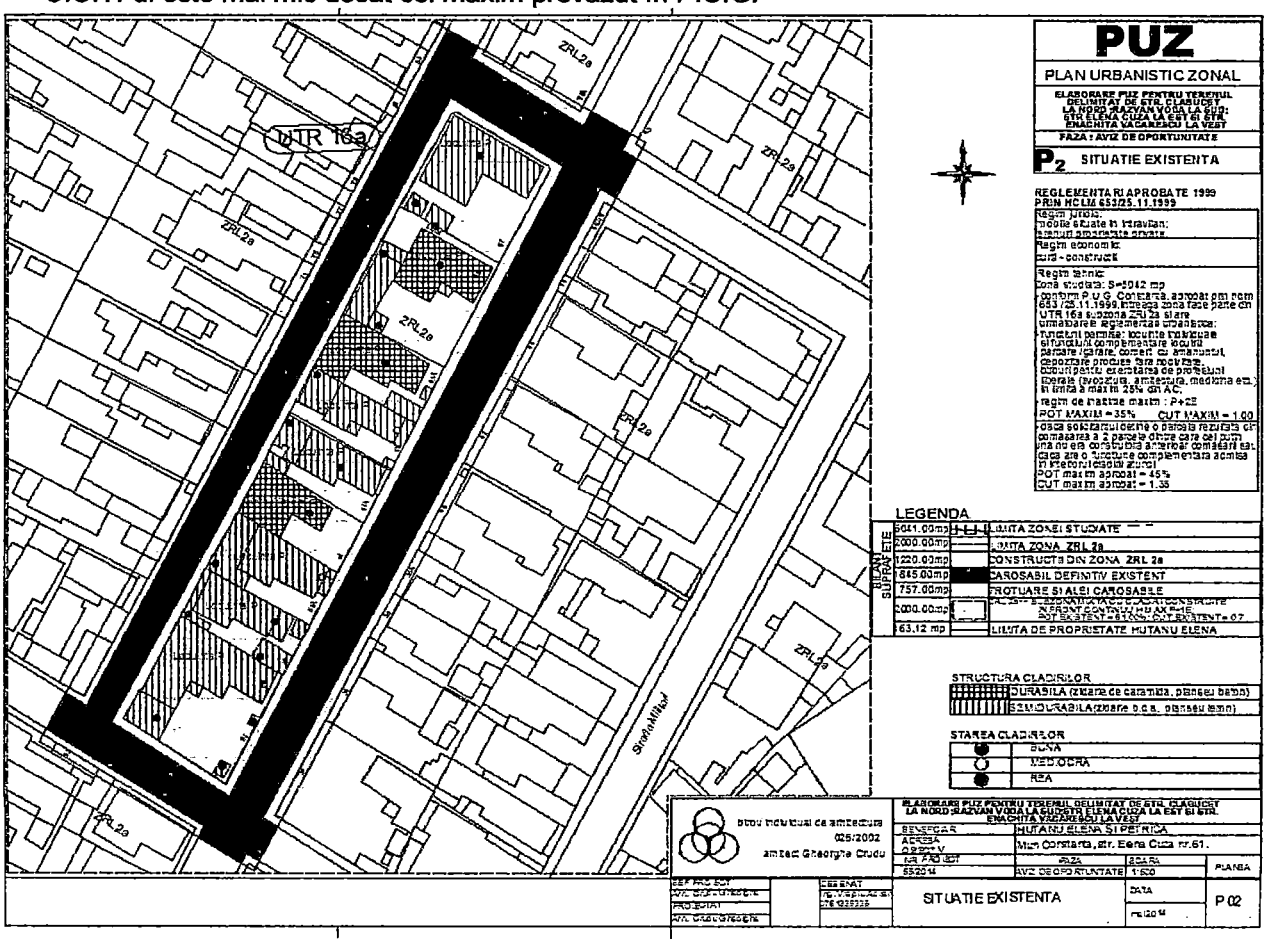
BILANT TERITORIAL ZONIFICARE- EXISTENTA				
ZONA	S teren (mp)	S (ha)	%	ZONA
DOMENIU PUBLIC	2600	0,2600	56.50	DOM. PUBLIC
ZRL2a	2000	0,2000	43.50	ZRL2a
TOTAL	4600	0,4600	100,00	TOTAL

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII EXISTENTE				
ZONA ZRL2a				
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT
2000,00	1220,00	1.438,00	61	0,72

Total clădiri în ZONA (estimat cf. plan topografic) Ac = 1220 mp Ad = 1.438 mp
Număr de niveluri: P, P+1E

P.O.T. existent = 61% C.U.T. existent = 0,72

Din analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament rezultă următoarele:
- P.O.T.-ul este mai mare decât cel maxim prevăzut în P.U.G.
- C.U.T.-ul este mai mic decât cel maxim prevăzut în P.U.G.



2.4-Elemente ale cadrului natural

*Elemente ale cadrului natural ce pot intervene in modul de organizare urbanistica ,relief,retea hidrografica,clima,conditii geotehnice,riscuri naturale.

-Zona studiata este amplasata intr-un tesut urban existent,beneficiind de o trama stradala dezvoltata si de echipare edilitara completa.Nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic,pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

Zona studiata prezinta o structura geotehnica a terenului cu umpluturi relativ mari (intre 1.5 si 3m),ceea ce implica realizarea de subsoluri sau demisoluri pentru fundarea pe stratul de loess (cu implicatii pozitive in ceea ce priveste realizarea de locuri de parcare/garaje in interiorul parcelelor)

3-REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

PRIN PREZENTUL PUZ SE PROPUNE SCHIMBAREA INDICATORILOR URBANISTICI P.O.T. SI COEFICIENTII C.U.T. CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATA CONFORM ART. 32 PUNCTELE 6-10 .

Conform ART 32. Punctul (7)MODIFICAREA PRIN PLANURI URBANISTICE ZONALE DE ZONE ALE UNEI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ, STABILITE PRIN REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL, POATE FI FINANŢATĂ DE PERSOANE JURIDICE ŞI/SAU FIZICE. ÎN ACEASTĂ SITUAŢIE, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUS DE NOUA REGLEMENTARE NU ÎL VA PUTEA DEPĂŞI PE CEL APROBAT INIŢIAL CU MAI MULT DE 20%, O SINGURĂ DATĂ.

Conform PUG ZONA FACE PARTE DIN UTR 16a ZRL2a - LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECŢIE:

POT APROBAT CONFORM P.U.G. = 35%
CUT APROBAT CONFORM P.U.G. = 1.00

DIN CARE REZULTA URMATORII COEFICIENTI:

POT PROPUS LOCUINTE = 45%
CUT PROPUS LOCUINTE = 1.20

POT SI CUT PROPUS PENTRU O PARCELA REZULTATA DIN COMASAREA A 2 PARCELE DINTRE CARE CEL PUTIN UNA NU ERA CONSTRUIBILA ANTERIOR COMASARII SAU DACA ARE O FUNCTIUNE COMPLEMENTARA ADMISA IN INTERIORUL CLADIRII :

POT PROPUS = 65%
CUT PROPUS = 1.62

Înălţimea maximă a clădirilor la coama/atic va fi S/D+ P+2E (**H_{maxim} = 13.0 metri** măsurată de la cota terenului natural)

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuinte individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înşiruit, cuplat sau izolat;
- Functiuni complementare locuirii amenajate la parterul locuintei:
  - Spatii pentru diverse servicii, de exemplu:servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
  - birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale
  - birouri firme comerciale
  - servicii curatatorie haine, cosmetica, frizerie etc;
  - comert cu amanuntul (spatii comerciale, farmacii etc);

- depozitare produse fara nocivitate
- spatii verzi amenajate, destinate locatarilor.

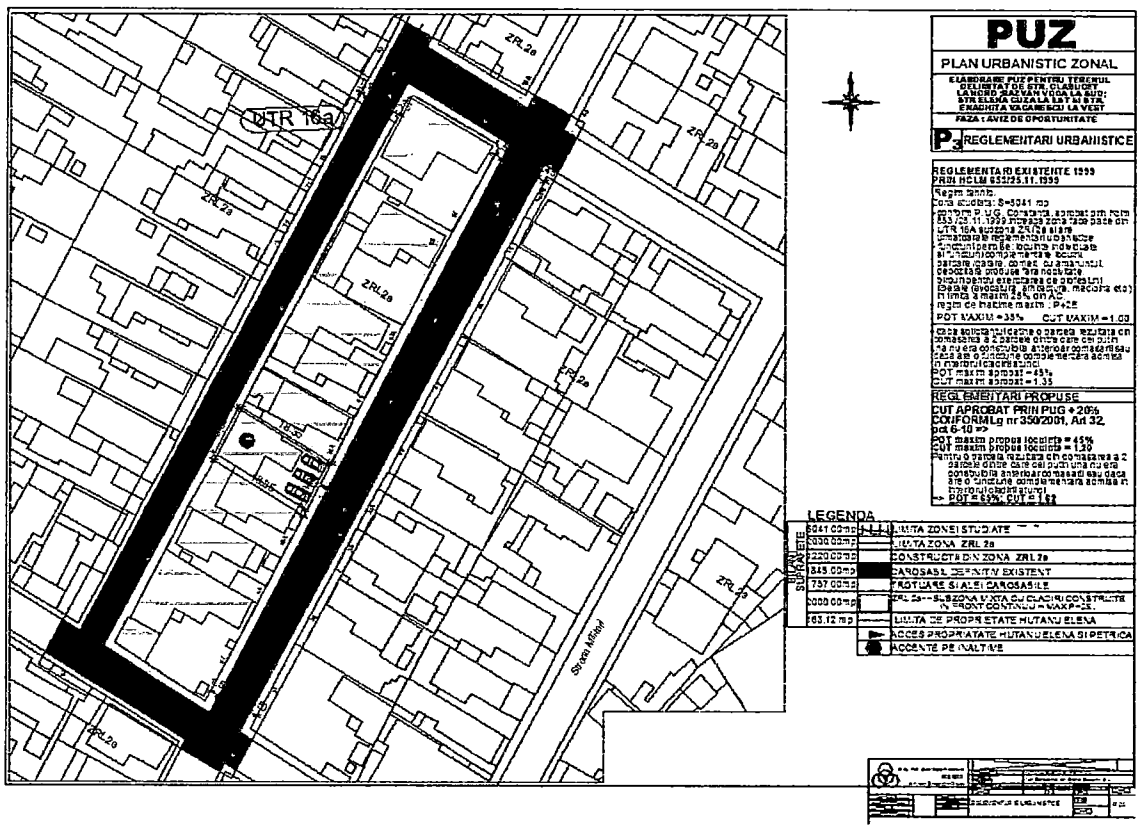
Spatii pentru parcare, garare autoturisme, motociclete si biciclete (supraterane si subterane: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza)

Constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiri.: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza).

Constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiri

UTILIZARI INTERZISE

- Se interzic urmatoarele utilizări:
  1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
  2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
  3. Comert cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
  4. Depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane
  5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
  6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
  7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO,spalatorii auto.
  8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice



CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

CONFORM HGR 525/1996 SECŢIUNEA 4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR ART. 30

- Autorizarea executării lucrarilor de construire, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii: **a)** front la stradă de minimum 8 m . **b)** suprafaţa minimă a parcelei de 150 m2. **c)** adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.
- In urma unei eventuale lotizari accesul la lot va trebui sa se realizeze printr-o alee de acces de min 3m latime.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (2) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:
a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil(servitude de vedere, picatura steasinii, etc);
b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri. Secţiunea 2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Art. 25 .
c) conform Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei (referitor la lumina naturala a camerelor cu mult peste cele minim 90 minute la solstitiu de iarna, inscriindu-se in cerintele normativelor).

Accese carosabile (1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri. (3) Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4. (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale (1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR;

- **ACCES**

ACCESELE LA AMPLASAMENTE SE FACE DIN STRAZILE RAZVAN VODA LA SUD, CLABUCET LA NORD, ENECHITA VACARESCU LA VEST SI STR ELENA CUZA LA EST. CIRCULATIA AUTO SE VA REALIZA PE CAROSABILUL EXISTENT IAR CEA PIETONALA PE TROTUARELE AFERENTE

- **PARCAJE**

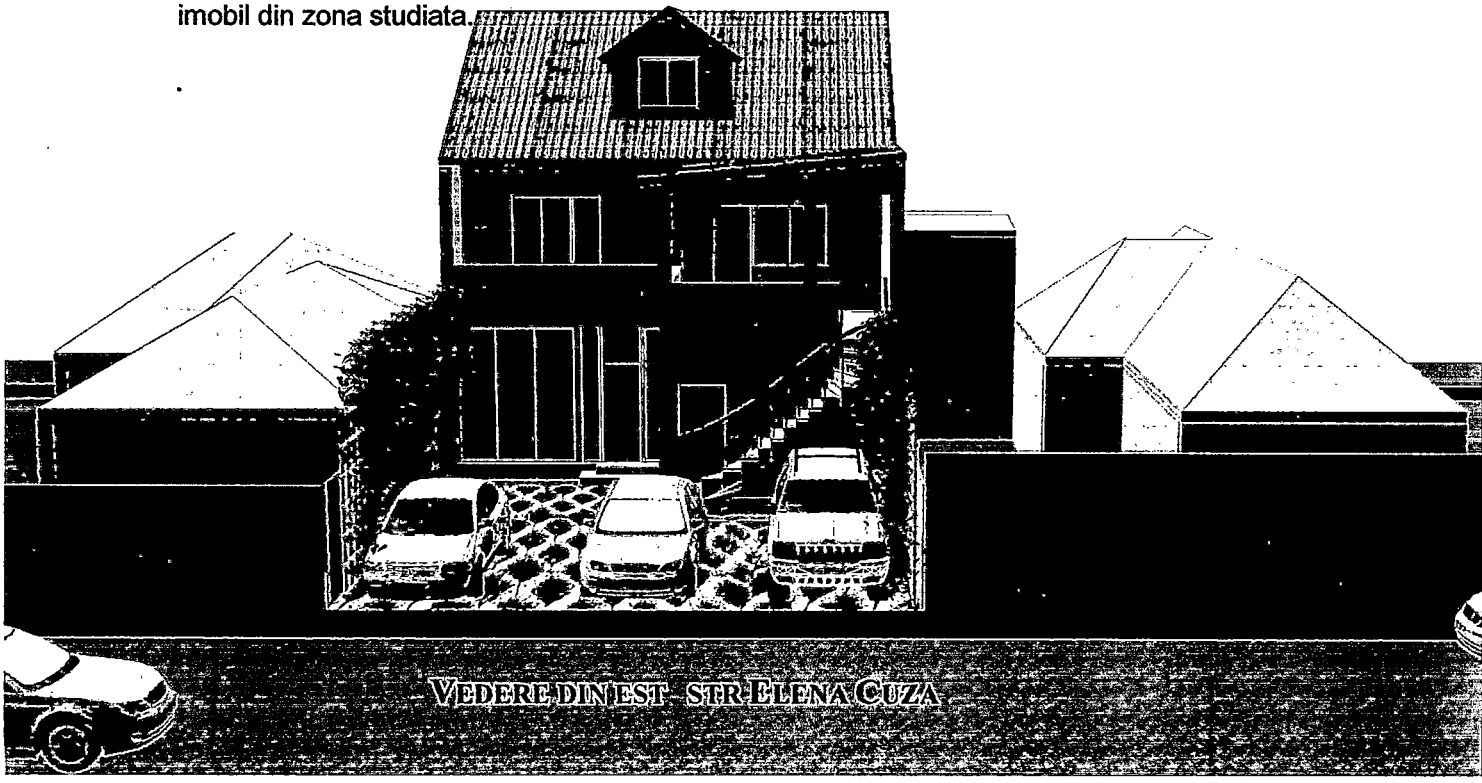
SITUATIA EXISTENTA:
In interiorul zonei studiate parcajele sunt realizate in interiorul parcelelor/proprietatilor. Nu exista parcaje amenajate pe domeniul public.

NUMARUL NECESAR DE LOCURI DE PARCARE VA FI ASIGURAT IN INTERIORUL PARCELELOR, COROBORAT CU SPECIFICUL FUNCTIONAL AL CLADIRILOR, ASTFEL:

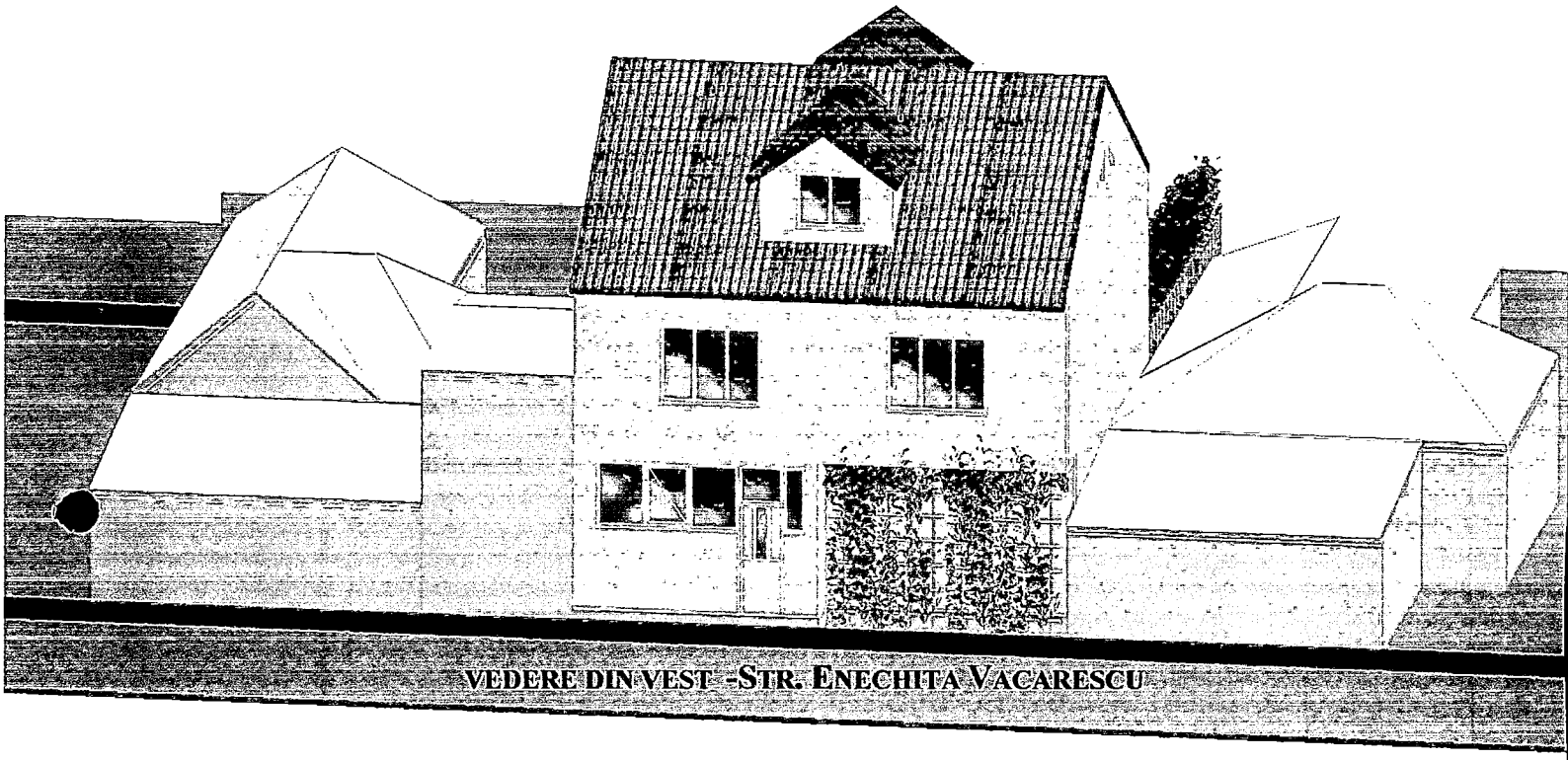
Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate pentru obiectivul studiat se stabileste in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform HGR 525/1996, HCLM nr. 43/25.01.2008 privind aprobarea Studiului de Circulatie in mun. Constanta si P132-93 Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane astfel:

- Pentru locuinte - minim 1 loc de parcare/apartament cu Su sub 100 mp
  -minim 2 locuri de parcare /apartament cu Su peste 100 mp
- Pentru functiuni complementare - minim 1 loc de parcare/30mp suprafata utila
- Pentru spatii comerciale - minim 1 loc de parcare/35mp suprafata utila

PARCAJE PUBLICE = nu exista parcaje amenajate pe domeniul public (in limita zonei studiate)
PARCAJE SUPRATERANE SI SUBTERANE = se vor realiza in limita de proprietate TOTAL
PARCAJE (existente si propuse) = se mentin parcajele existente in limita de proprietate a fiecarui imobil din zona studiata iar cele propuse se vor realiza in limita de proprietate a fiecarui imobil din zona studiata.



VEDERE DIN EST - STR ELENA CUZA



VEDERE DIN VEST -STR. ENECHITA VACARESCU

4-SPATII VERZI

Suprafeţele minime de spatii verzi sunt reglementate astfel:

a. Conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Anexa 6

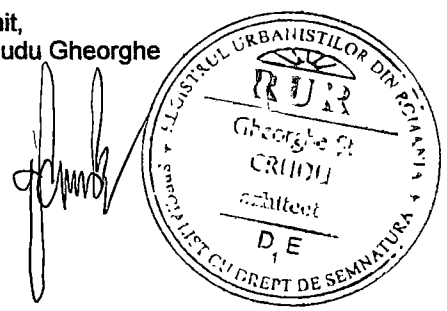
- Pentru locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuinte, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor
- Pentru celelalte functiuni vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de constructie, intre 2 - 25% din suprafata terenului. Se va stabili concret la faza DTAC in functie de functiunea prevazuta.

b. Conform HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta

- Pentru locuinte unifamiliale: spatii verzi si plantate, de min. 5 mp / locuitor
- Pe fiecare parcela este obligatorie este necesara amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren(ST)

SUPRAFATA MINIMA DE SPATIILE VERZI POATE FI REPARTIZATA ASTFEL: PE SUPRAFATA DE TEREN RAMASA LIBERA DUPA REALIZAREA CONSTRUCTIILOR SI PARCAJELOR, PARCAJELE CU DALE INIERBATE (UN PROCENTAJ DE CCA 50% ÎN FUNCŢIE DE SPAŢIUL RĂMAS NEBETONAT), PE FATADELE CONSTRUCTIILOR, PE SUPRAFATA TERASELOR (TERASE VERZI), ACOPERISULUI.

Intocmit,
Arh. Cudu Gheorghe



ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. CLABUCET LA NORD ;RAZVAN VODA LA SUD;STR ELENA CUZA LA EST SI STR. ENACHITA VACARESCU LA VEST

-I-DISPOZITII GENERALE

-I.1-ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism-RLU-detaliaza reglementarile din PUZ,fiind elaborate pe baza Regulamentului general de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.Prin aprobarea RLU simultan cu PUZ,ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.

-I.2-BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism-RLU-a fost elaborat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,cu modificarile si completarile ulterioare,cu Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000,cu prevederile HGR nr.525/1996 si cu alte acte legislative specific,dintre care:

-Constitutia Romaniei

-Codul civil

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001

-Legea 18/1991-republicata-privind fondul funciar

-Legea nr.215/2000 privind administratia publica locala

-Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii

-Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 25113/14.06.18
ARHITECT ȘEF _____

-Legea 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural national

-Legea nr.137/1995 privind protectia mediului-Legea apelor nr.107/1996

-Legea nr.106/1996 privind protectia civila

-Legea nr.82/1998 pentru aprobarea ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

Au fost preluate deasemenea prevederi ale unor ordine,hotarari de guvern sau ordonante,precum:

-Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei.

-Ordinul nr.233/2016 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D, E

-Hotararea de guvern nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protective sanitara

-Ordinul 699/1999 pentru aprobarea procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor

-Ordinul nr.62/1998 privind delimitarea zonelor expuse ricurilor natural

-Ordonanta de urgenta nr.76/2000 privind regimul deseurilor

-Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale,a florei si faunei salbatice.

-Legea nr.755/2001 pentru aprobarea OG nr.58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatilor de turism in Romania

-HG 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice

-Ordinul nr.61/1999 al presedintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice

-Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap

-Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane

-Ordinul MLPAT nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 85113/14.06.18
ARHITECT ȘEF

-I.3-DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului RLU se aplică strict in zona analizata prin prezentul PUZ care modifica (actualizeaza) prevederile PUG aprobat.

Ele se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor aflate pe acest amplasament,orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii nr.350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal.

Prin Planuri Urbanistice de Detaliu se pot aduce modificari la prezentul regulament numai in ceea ce priveste modul de ocupare a terenului si a distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:

***Lucrari ce necesita autorizatie de construire**

Pentru lucrarile de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ-ului, la constructiile private (locuinte,comert,servicii)/publice (strazi,trotuare,retele tehnico-edilitare) pe baza unui certificat de urbanism emis de

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D 1 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Primaria Constanta cu avizele specifice cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de organismele abilitate.

***Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire**

Se pot executa fara Autorizatia de Construire toate tipurile de lucrari mentionate explicit in Legea nr.50/1991,modificata cu:

-Oug.nr.122/2004

-Legea nr.119/2005

-Legea nr.52/2006

-Legea nr.376/2006

-Legea nr.117/2007

In cadrul PUZ s-au detaliat UTR-urile pe unitati si subunitati functionale, caracterizate prin omogenitatea functionala si morfologica, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea functionala este evidentiata in plansa "Reglementeri urbanistice, zonificare" in care sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor,obligatoriu de respectat, in cadrul fiecarei subzone.

-II-REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

-II.1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 45113 114.06.18
ARHITECT ȘEF

-Spatii verzi amenajate-min.15 % din suprafata lotului

-plantatie de aliniament stradal

-Vestigii arheologice -raza 50 metri, in cazul descoperirii acestora. Autorizatia de lucrari de interventie sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai dupa obtinerea certificatului de descarcare a terenului de sarcina arheologica.

-Zone de protectie/interdictie

*Este interzisa realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa sau bazine vidanjabile pentru canalizarea menajera

*Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice:

-LEA- culoar de 1,5metri din ax, in fiecare parte

-Zone cu interdictie temporara de construire - in cazul descoperirii unor vestigii arheologice, pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

-II.2-REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

***Masuri propuse-prevenirea/diminuarea riscurilor naturale**

Conform "Codului de proiectare seismica"P 100-1/2013 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

-acceleratia orizontala a terenului ag=0,20g

-perioada de colt Tc=0,7 sec

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84,adancimea maxima de inghet este de 80 cm

In conformitate cu STAS 10101/21-92-"Actiuni in constructii-Incarcari date din zapada"amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta gz=1,2kN/mp pentru o perioada de revenire de 10 ani,1,6kN/mp pentru o perioada de revenire de 25 ani si 2,0 kN/mp pentru o perioada de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 "Actiuni in constructii-Incarcari date de vant" amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute =30m/s si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10 metri deasupra terenului=0,55kN/mp.

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren.

Avand in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8metri),realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 85113/14.06.18

Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplanse, piloti forati, pereti mulati,etc) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continue, radiere, piloti, chesoane, barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.

Volumele de pamant dislocate la realizarea infrastructurilor se vor depozita in locurile indicate de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja cu plantatii, trotuare si platforme pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

***Masuri de protectie pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare**

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studiata

Amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face la distanta de min.5 metri fata de locuinta sau in camere special amenajate in corpul cladirilor.

RUR
Gheorghe St.
CRUDU
arhitect
D E
1

Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze sau bransament RADET)
Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi,trotuare,retele tehnico-edilitare)

-II.3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

-Pentru constructiile noi, regimul de construire este diferit in functie de deschiderea la strada a terenului. Astfel loturile cu fronturi de peste 16 metri fac parte din zubzona ZRL EC.I. la regimul poate fi cuplat. Iar loturile cu deschideri cuprinse intre 8.00-10,00 metri sunt cuprinse in subzona ZRL EC.II. cu regim de construire insiruit sau cuplat
-Constructiile noi vor respecta retragerile prevazute in subzona din care face parte imobilul .
- La constructiile noi, amplasate la aliniamentul terenului la strada Enachita Vacarescu, nu este permisa realizarea de console spre strada .
- Constructiile realizate in regim insiruit se vor dispune cu calcane cu o adancime maxima de 15,5 metri pe limitele laterale ale parcelei.

-II.4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru fiecare parcela este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

***Accese pietonale**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor,conform prevederilor NP 051
-Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte,rampe,etc).

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 8993 / 19.06.18
ARHITECT ȘEF

***Accesele auto**

-Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor se vor realiza numai cu respectarea prevederilor Regulamentului de parcare aprobat prin HCL nr 113/2017.
-Iesirile din garaje si parcaje vor fi semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.
-In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil se va stabili prin Avizul Comisiei de circulatie.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D, E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

***Parcaje**

-Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, aprobat prin HCL nr 113/2017.

- In cazul in care locurile de parcare nu pot fi asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii acestea se vor putea asigura pe un alt teren conf. Art 17 din Regulamentul de parcare aprobat prin HCL nr 113/2017.

-II.5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

-La cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.

-Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat.

-II.6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

-Loturile rezultate din dezmembrarea parcelelor initiale, respectiv imobilele cu numerele 59, 59A, 61, 61A, 63, 63A nu vor mai fii dezmembrate.

-II.7-Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

-Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15% din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrale.

- Se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizari acceselor si parcajelor.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 85131 / 14.06.18
ARHITECT ȘEF

-III-ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr.653/1999 zona studiata este incadrata in UTR16 si subzona **ZRL2a** cu urmatoarele reglementari urbanistice:

- Functiuni permise pentru ZRL 2a : Locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanantul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitatea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din ADesf.

  -Regim de inaltime P+2E; POT max = 35%; CUT maxim = 1.00

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D, E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Deoarece indicatorii urbanistici din zona studiata sunt considerabil mai mari, a aparut necesitatea modificarii reglementarilor actuale prin prezenta documentatie de urbanism.

Se propune reglementarea distincta a loturilor care pastreaza suprafata din parcelarea initiala, grupate in subzona **ZRL EC.I** fata de loturile mici (cu suprafete de cca 150-175 mp) rezultate din dezmembrarea loturilor initiale, grupate in subzona **ZRL EC.II.**

-IV-PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZRL EC.I

Subzona este constituita din loturile cu adresele Elena Cuza nr. 57, nr. 65 si nr. 67. Imobilele cu numerele 57 respectiv 67 sunt loturi de capat, cu deschidere la 3 strazi .

Modul de ocupare a terenului pe aceste loturi se caracterizeaza prin dispunerea cladirii principale pe hotarul nordestic, si ocuparea terenului cu constructia locuintei si a anexelor gospodaresti intre cele doua aliniamente, de la strada Enachita Vacarescu si strada Elena Cuza.

-IV.I-UTILIZARE FUNCTIONALA

-a-Utilizari admise- ZRL EC.I

- -locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare,

-b-Utilizari admise cu conditionari

- comert cu amanantul, spatii pentru prestari de servicii (ateliere mici de croitorie, coafor, frizerie, spatii de intretinere corporala, ateliere artizanale, service electrocasnice) cu conditia ca programul de functionare sa nu afecteze orele de odihna (22-7), in limita a maxim 20% din Aria desfasurata a cladirilor.;
- birouri pentru exercitatea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din Aria desfasurata a cladirilor;

-c-Utilizari interzise

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros si depozite fier vechi;
- depozitare material refolosibile;
- spalatorii auto, benzinarii;
- platforme precolectare deseuri urbane;
- functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT PENTRU NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 25113 / 14.06.18
ARHITECT ȘEF

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

-IV.II-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

-a-Caracteristici ale parcelelor

ZRL EC.I

-Loturile existente nu vor fii dezmembrate.

Tipul de construire, in cazul realizarii de cladiri noi, este cu cladiri cuplate.

-b-Amplasarea cladirilor fata de aliniament

ZRL EC.I

- Cadirile noi se vor retrage de la aliniamentul strazii Elena Cuza cu fix 3 metri .
- Retragerea de la aliniamentul strazii Clabucet, pentru cladirile de pe lotul Elena Cuza 67 va fi de cel putin 2 metri.
- Retragerea de la aliniamentul strazii Razvan Voda, pentru cladirile de pe lotul Elena Cuza 57 va fi de cel putin 3 metri.

-Constructiile noi se vor putea amplasa cu o retragere cuprinsa intre 0-2 metri de la aliniamentul terenului la Strada Enachita Vacarescu. Retragerea de la aliniament va fi evitata daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica.

- Este interzisa realizarea de fatade oarbe spre strada Enachita Vacarescu.
- Este permisa realizarea de constructii parter pe aliniamentul terenurilor la strazile Clabucet, Razvan Voda si Elena Cuza, numai pentru realizarea de spatii cu functiuni admise cu conditionari, cu inaltimea maxima de 2,2 metri

-In cazul amplasarii constructiilor pe aliniamentul la Strada Enachita Vacarescu se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public .

-c-Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor

ZRL EC.I

-Cladirile noi din aceasta subzona se pot realiza cu calcane pe hotarul comun cu lotul invecinat, respectiv Elena Cuza nr. 57 cu Elena Cuza nr. 59 si Elena Cuza nr. 65 cu Elena Cuza nr. 67 .

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 85113 / 14.06.18
ARHITECT ȘEF _____

-d-Circulatii si accese

ZRL EC.I

-accesul carosabil pentru loturile cu deschidere la 3 strazi -Elena Cuza nr. 57 si Elena Cuza nr. 67- se va stabili prin avizul Comisiei de Circulatie.

-Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.

-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D.E

-e-Stationarea autovehiculelor

ZRL EC.I

-Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice.

- necesarul de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, calculat conform Regulamentului de parcare, aprobat prin HCL 113/2017, in functie de destinatia si suprafatele spatiilor interioare.

-Inaltimea maxima admisibila cladirilor

ZRL EC.I

-P+1E+M (H.max.cornisa = 9 metri respectiv **H.max.constructie = 10 metri)**

- in cazul cladirilor amplasate pe aliniamentul loturilor la strada Enachita Vacarescu, inaltimea la cornisa nu va depasi distanta dintre aliniamente, respectiv max 7.75 metri

-g-Aspectul exterior al cladirilor

ZRL EC.I

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane, dar se pot realiza si invelitori din tigla sau tabla tip tigla in nuante de rosu sau maro.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat si a altor echipamente vizibil din domeniul public.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZĂ SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 8113 / 14.06.18
ARHITECT ȘEF

-h-Conditii de echipare edilitara

ZRL EC.I

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

-La cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii. Se recomanda scurgerea interioara a apelor pluviale.

INSTITUTUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
PUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D 1 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

-Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat.

-i-Spatii libere si spatii plantate

ZRL EC.I

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

-Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15% din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrale

-Se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

-Se admite realizarea parcajelor cu dale inierbate.

-j-Imprejmuiri

ZRL EC.I

-imprejmuirile spre strada se vor realiza din materiale durabile, vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri, cu soclu opac de max. 0,50 metri si partea superioara transparenta, din metal sau lemn, dublata de gard viu.

-Imprejmuirile pe limitele laterale ale parcelelor vor avea maxim 2 metri.

-IV.III-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

-A-PENTRU CONSTRUCTII NOI REALIZATE PE PARCELE LIBERE (sau care devin libere prin desfiintarea constructiilor existente)

-a-Procent maxim de ocupare a terenului (POT) **ZRL EC.I**

-POT max.= 50%

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 85113/14.06.18.
ARHITECT ȘEF

-b-Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **ZRL EC.I**

Pentru locuinte	Pentru locuinte cu functiuni complementare
CUT max.= 1,20	CUT max.= 1,50

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D 1 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ZRL EC.II.

Subzona este constituita din imobilele cu adresele Elena Cuza nr. 59, 59A, nr. 61, 61A si nr. 63 si 63A. Loturile aferente acestor imobile au front la strazile Elena Cuza si Enachita Vacarescu cuprinse intre 8.00-9.79 metri, sunt rezultate prin operatii de dezmembrare a parcelarului initial si au suprafete 150-175 mp.

Modul de ocupare a terenului pe aceste loturi se caracterizeaza prin dispunerea cladirii principale cu calcan pe hotarul nordestic, si ocuparea terenului intre cele doua aliniamente, de la strada Enachita Vacarescu la strada Elena Cuza, prin alipirea anexelor gospodaresti la cladirea principala.

-IV.I-UTILIZARE FUNCTIONALA

-a-Utilizari admise- ZRL EC.II.

- -locuinte individuale si functiuni complementare locuirii: parcare/garare,

-b-Utilizari admise cu conditionari

- mici spatii pentru prestari servicii si ateliere artizanale, cu conditia ca programul de functionare sa nu afecteze orele de odihna (22-7), in limita a maxim 20% din Aria desfasurata a cladirilor;
- birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) in limita a maxim 25% din Aria desfasurata a cladirilor;

-c-Utilizari interzise

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en gros si depozite fier vechi
- depozitare material refolosibile
- spalatorii auto,benzinarii
- platforme precolectare deseuri urbane
- functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ... PUZ-ZRL EC.II.-IMOBILE
Anexă la avizul nr. 85113 / 14.06.18
ARHITECT ȘEF

-IV.II-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

-a-Caracteristici ale parcelelor

ZRL EC.II

-Este interzisa dezmembrarea loturilor existente.

Tipul de construire, in cazul realizarii de cladiri noi, este cu cladiri cuplate sau insiruite valabil pentru toate loturile.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D E 1
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

-b-Amplasarea cladirilor fata de aliniament

ZRL EC.II

- Cadirile noi se vor retrage de la aliniamentul strazii Elena Cuza cu 3 metri .

-Constructiile noi se vor putea amplasa pe aliniamentul terenului la Strada Enachita Vacarescu.

- Este interzisa realizarea de fatade oarbe spre strada Enachita Vacarescu.

- Este permisa realizarea de constructii parter pe aliniamentul terenurilor la strada Elena Cuza, numai pentru realizarea de spatii cu functiuni admise cu conditionari, cu Hmax de 2,2 metri.

-In cazul amplasarii constructiilor pe aliniamentul la Strada Enachita Vacarescu se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public .

-c-Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor

ZRL EC.II

-Cladirile noi din aceasta subzona se vor realiza in regim cuplat sau insiruit, conform schemei de cuplare din plansa de reglementari.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBAN ISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 8/113/14.06.18
ARHITECT ȘEF

-d-Circulatii si accese

ZRL EC.II

-Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor.

-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

-e-Stationarea autovehiculelor

ZRL EC.II

-Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice.

- necesarul de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, calculat conform Regulamentului de parcare, aprobat prin HCL 113/2017, in functie de destinatia si suprafatele spatiilor interioare.

-Inaltimea maxima admisibila cladirilor

ZRL EC.II

- P+1E+M (H.max.cornisa = 9 metri respectiv **H.max.constructie = 10 metri)**

URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Șt.
ERUDU
arhitect
D_1E

- in cazul cladirilor amplasate pe aliniamentul loturilor la strada Enachita Vacarescu, inaltimea la cornisa nu va depasi distanta dintre aliniamente, respectiv 7.75 metri

-g-Aspectul exterior al cladirilor

ZRL EC.II

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane, dar se pot realiza si invelitori din tigla sau tabla tip tigla in nuante de maro, maro-aramiu.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat si a altor echipamente vizibil din domeniul public

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ÎN VEDERE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 85113 / 14.06.18
ARHITECT ȘEF

-h-Conditii de echipare edilitara

ZRL EC.II

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

-La cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii. Se recomanda scurgerea interioara a apelor pluviale.

-Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat

-i-Spatii libere si spatii plantate

ZRL EC.II

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

-Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min. 15 % din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrale

-Se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

- Se admite realizarea parcajelor cu dale inierbate.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
RUR
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D, E

7

-j-Imprejmuiri

ZRL EC.II

-imprejmuirile spre strada se vor realiza din materiale durabile, vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri, cu soclu opac de max. 0,50 metri si partea superioara transparenta, din metal sau lemn, dublata de gard viu.

-Imprejmuirile pe limitele laterale ale parcelelor vor avea maxim 2 metri.

-IV.III-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

-A-PENTRU CONSTRUCTII NOI REALIZATE PE PARCELE LIBERE (sau care devin libere prin desfiintarea constructiilor existente)

-a-Procent maxim de ocupare a terenului (POT) **ZRL EC.II**

Pentru locuinte	Pentru locuinte cu functiuni complementare
POT max.= 50%	POT max.= 65%

-b-Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **ZRL EC.II**

Pentru locuinte	Pentru locuinte cu functiuni complementare
CUT max.= 1,20	CUT max.= 1,62

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 45013 / 14.06.18
ARHITECT ȘEF _____

Intocmit,
Arh.Crudu Gheorghe

UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
RUF
Gheorghe Șt. CRUDU
arhitect
D, E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. CLABUCET LA NORD ;RAZVAN VODA LA SUD; STR ELENA CUZA LA EST SI STR. ENACHITA VACARESCU LA VEST

FAZA : P.U.Z.

P3 REGLEMENTARI URBANISTICE

ILUSTRARE GRAFICA COMPARATIVA

REGLEMENTARI EXISTENTE 1999
PRIN HCLM 653/25.11.1999

Zone functionale existente

ZRL 2a - locuinte individuale si functiuni complementare

H Max - P+2E
St - 2000.00 mp
Sc - 1220.00 mp
Sd - 1288.00 mp
POT max 45%
CUT max 1.35

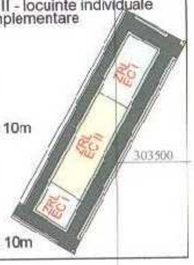
REGLEMENTARI PROPUSE

Zone functionale propuse

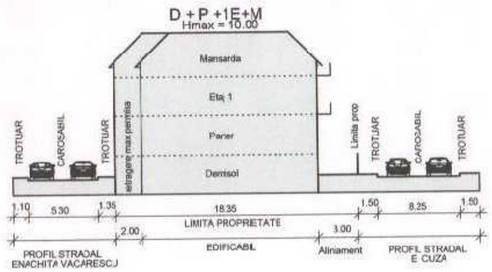
ZRL EC I + EC II - locuinte individuale si functiuni complementare

ZRL EC I
St - 998.00 mp
Sc - 449.00 mp
Sd - 1497.00 mp
POT max 50%
CUT max 1.50
D+P+1E-M - max 10m

ZRL EC 2
St - 1002.00 mp
Sc - 651.00 mp
Sd - 1623.00 mp
POT max 65%
CUT max 1.62
D+P+1E+M - max 10m



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Est [m]	Nord [m]
1	787964.160	303426.660
2	787987.024	303412.220
3	787991.233	303419.601
4	788007.724	303430.135
5	788015.561	303464.836
6	788021.173	303475.212
7	788025.534	303483.354
8	788035.768	303502.348
9	788043.390	303516.306
10	788047.923	303524.729
11	788038.380	303530.217
12	788024.164	303539.021
13	788017.578	303542.596
14	788011.292	303531.015
15	788001.470	303512.976
16	787997.970	303506.040
17	787993.180	303497.570
18	787983.720	303479.724
19	787974.472	303462.591
20	787971.461	303456.600
21	787961.261	303438.272
22	787956.779	303431.144



LEGENDA

BILANT SUPRAFETE

5041.00mp	LIMITA ZONEI STUDIATE
2000.00mp	LIMITA PATEU - ZRL 2a EXISTENT
1845.00mp	CAROSABIL DEFINITIV EXISTENT
757.00mp	TROTUARE SI ALEI CAROSABILE
998.00mp	ZRL ECI - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI CONSTRUITE CUPLAT
1002.00mp	ZRL ECII - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI CONSTRUITE CUPLAT/INSIRUIT
163.12mp	LIMITA DE PROPRIETATE HUTANU ELENA TEREN CE A GENERAT PUZ
	ALINIAMENT CONSTRUCTII NOI PROPUSE
	RETRAGERE INTRE 0 SI 2 M MAXIM PERMISA DE LA STRADA ENACHITA VACARESCU
	ZONA EDIFICABILA PROPUSA

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	SITUATIA EXISTENTA SUPRAFATA / MP	%	PROPUNERE SUPRAFATA / MP	%
ZONA DE REGLEMENTARE DIN ZONA DE STUDIU				
LOCUIRE/IMOBILE	1220.00	24.2	1100.00	21.80
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	2071.00	41.1	2071.00	41.10
SPATII VERZI	1750.00	34.71	1820.00	37.10
TOTAL (zona de studiu)	5041.00	100	5041.00	100

ZONA DE REGLEMENTARE ZRL EC I

INDICATORI URBANISTICI	SITUATIA EXISTENTA (Maxim aprobat)	PROPUNERE (Maxim)
ZONA DE REGLEMENTARE LOCUINTE		
POT-procent de ocupare teren	35%	50%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.00	1.20
ZONA DE REGLEMENTARE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		
POT-procent de ocupare teren	45%	50%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.35	1.50
SUPRAFATA TOTALA (SUBZONA)		998.00

- **Regim de inaltime maxim** : D+P+1E+M
- inaltime maxima la coama = 10.00 distanta masurata de la cota terenului

ZONA DE REGLEMENTARE ZRL EC II

INDICATORI URBANISTICI	SITUATIA EXISTENTA (Maxim aprobat)	PROPUNERE (Maxim)
ZONA DE REGLEMENTARE LOCUINTE		
POT-procent de ocupare teren	35%	50%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.00	1.20
ZONA DE REGLEMENTARE LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		
POT-procent de ocupare teren	45%	65%
CUT-coeficient de utilizare teren	1.35	1.62
SUPRAFATA TOTALA (SUBZONA)		1002.00

- **Regim de inaltime maxim** : D+P+1E+M
- inaltime maxima la coama = 10.00 distanta masurata de la cota terenului

birou individual de arhitectura
026/2002
arhitect Gheorghe Crudu

ELABORARE PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. CLABUCET LA NORD ;RAZVAN VODA LA SUD;STR ELENA CUZA LA EST SI STR. ENACHITA VACARESCU LA VEST

BENEFICIAR	HUTANU ELENA SI PETRICA		
ADRESA OBIECTIV	Mun Constanta, str. Elena Cuza nr. 61.		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
55/2014	PUZ	1: 500	

SEF PROIECT Arh. Crudu Gheorghe
PROIECTAT Arh. Crudu Gheorghe
DESENAT ing. Vrejoiu Adrian 0761835335

REGLEMENTARIE URBANISTICE

DATA 2018

P 03