

Nr. înregistrare: 109972
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BIF
 Tariful: 70
 Referent: *Arh. Enghin Ismail*
 L.S.

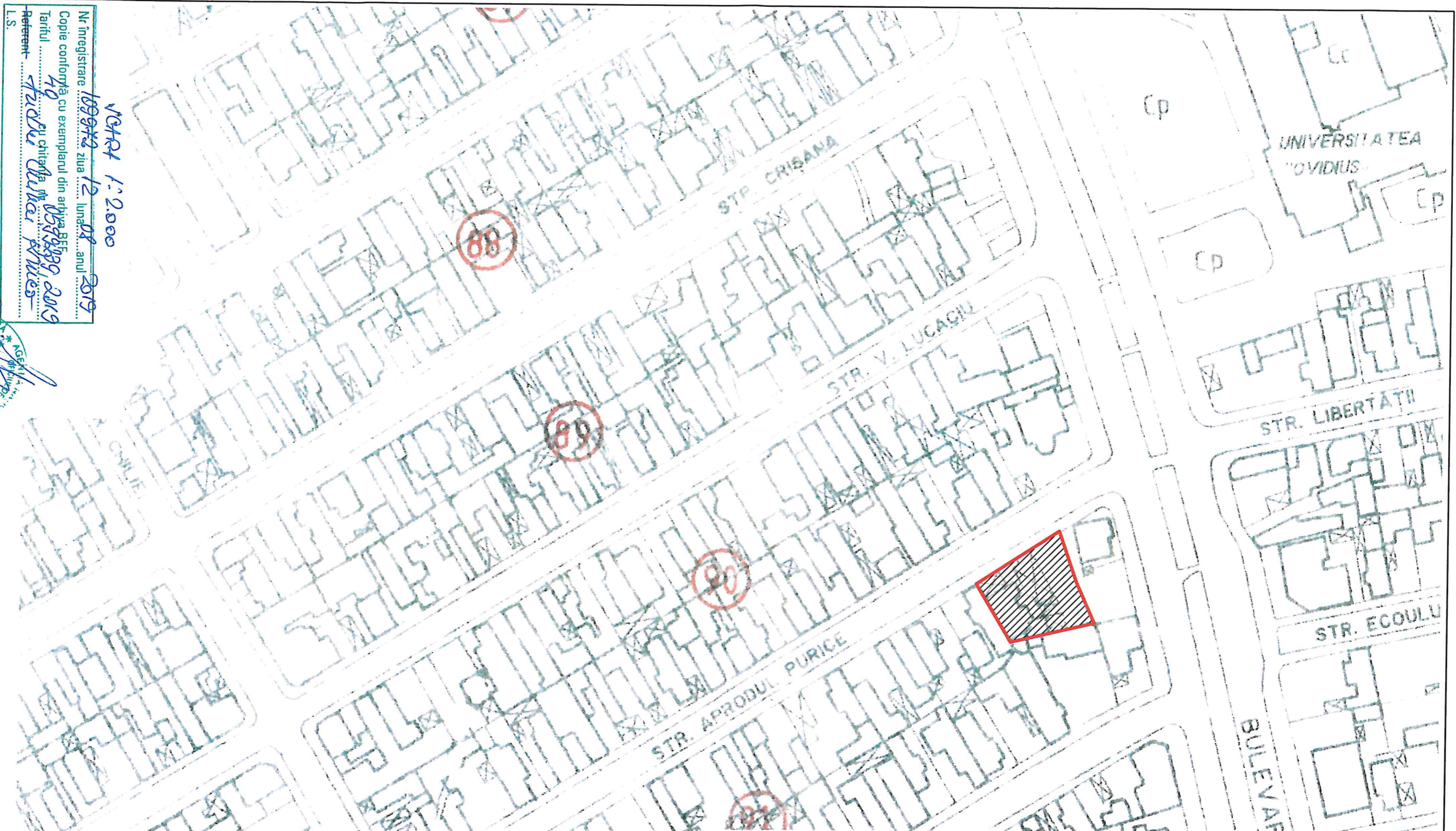
10/07/2019 1:20:00



AMPLASAMENT STUDIAT

KAPAL PROIECT s.r.l.-d J13 / 447 / 2016 EMAIL office.kapalproiect@gmail.com TEL +4 0723 815 050	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV	
	-/2019	C.U.	2019	CU-101	
DESEN				SCARA	REVIZIA
OBIECTIV	PLAN DE INCADRARE IN ZONA 1:2000			1/2000	00
LUCRARI EXECUTATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE - AMENAJARI INTERIOARE, MODIFICARE FATADE, SI ETAJARE CU UN NIVEL CORP C3 (ANEXA) NR CADASTRAL 213995					
ADRESA	str. Aprodul Purice, nr. 5, JUD. CONSTANTA, MUN. CONSTANTA				
BENEFICIAR	LASCU NICOLAE SI LASCU IANCU				
				SEF PROIECT	
				Arh. Enghin Ismail	
				PROIECTAT	
				Arh. Enghin ISMAIL	
				PROIECTAT	
				DESENAT	

Nr. înregistrare: **109972** ziua **12** luna **08** anul **2019**
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva B.F. nr. **0598/2019** 2019
 Tariful **40** cu chitanța nr. **0598/2019**
 Referent: **Fidelu Căminuș**
 L.S.



KAPAL PROJECT s.r.l.-d J13 / 447 / 2016 EMAIL office.kapalproject@gmail.com TEL +4 0723 815 050	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	-/2019	C.U.	2019	CU-102
OBIECTIV	DESEN		SCARA	REVIZIA
LUCRARI EXECUTATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE - AMENAJARI INTERIOARE, MODIFICARE FATADE, SI ETAJARE CU UN NIVEL CORP C3 (ANEXA) NR CADASTRAL 213995	PLAN DE SITUATIE		1/1000	00
ADRESA	str. Aprodul Purice, nr. 5, JUD. CONSTANTA, MUN. CONSTANTA		SEF PROIECT	
BENEFICIAR LASCU NICOLAE SI LASCU IANCU			Arh. Enghin Ismail	
			PROIECTAT	
			Arh. Enghin ISMAIL	
			PROIECTAT	
		DESENAT		

AMPLASAMENT STUDIAT

PROIECT NR.29/2014

**PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU AMPLASAMENTUL DELIMITAT DE STRAZILE: MAMAIA,
APRODUL PURICE, CHILIEI, 23 AUGUST, CORELAT CU PUG, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
NR. 113377/03.09.2013**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU
AMPLASAMENTUL DELIMITAT DE STRAZILE:
MAMAIA, APRODUL PURICE, CHILIEI, 23 AUGUST,
CORELAT CU PUG, IN BAZA AVIZULUI DE
OPORTUNITATE NR. 113377/03.09.2013**

INVESTITOR: CARAGHEORGHE TASCU

PROIECTANT: S.C. EAST ATELIER S.R.L.

2014

CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

- Articolul 1 - Definitie si scop
- Articolul 2 - Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

- Articolul 3 - Zone protejate

CAPITOLUL 3 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

- Articolul 4 - Parcelarea
- Articolul 5 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice
- Articolul 6 - Inaltimea constructiilor
- Articolul 7 - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor
- Articolul 8 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
- Articolul 9 - Realizarea de retele edilitare
- Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament
- Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei
- Articolul 12 - Parcaje
- Articolul 13 - Spatii Verzi
- Articolul 14 - Spatii Publice
- Articolul 15 - Aspectul exterior al constructiilor
- Articolul 16 - Imprejmuiri
- Articolul 17 - Accese carosabile
- Articolul 18 - Accese pietonale
- Articolul 19 - Orientarea fata de punctele cardinale

CAPITOLUL 4 - INTRAREA IN VIGOARE

- Articolul 20 - Intrarea in vigoare

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- Articolul 21 - Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR DE REGLEMENTARE

Articolul 22 – Reglementari specifice

ZONE SI SUBZONE DE REGLEMENTARE

**ZR1 - zona locuinte individuale, locuinte colective mici pe lot, servicii,
csbinete medicale P+2-3R**

ZR2 - zona locuinte individuale, locuinte colective mici pe lot P+2E

**ZR3 - servicii, birouri, comert, locuinte colective mici pe lot, cabinete
medicale P+3E**

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism al PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism, legislatia si autorizatiile de construire, elaborate anterior si aprobate conform Legii :

- **PLANUL URBANISTIC GENERAL al mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2012.**
- **Regulamentul local de urbanism al Mun. Constanta**
- **Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996**
- **Ortofoto planul zonei**
- **Legea 50/1991 actualizata**
- **Legea 350/2004 actualizata**
- **ORDIN MT 49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane**
- **ORDIN MLPAT 10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane**
- **HCLM 43/2008 Studiu general de circulatie la nivelul municipiului Constanta**
- **Lege 287/2009 privind Codul Civil**

- HCJC 152/2013, 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
- Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin h.c.l,m. nr.191/26.03.2009
- Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin H.C.L.M. nr. 690/17.12.2008

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.

(2) Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ-ZONA DELIMITATA DE BD.MAMAIA(LA EST), APRODUL PURICE(LA NORD), STR. CHILIEI(LA VEST), 23 AUGUST(LA SUD).

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 3 - Zone protejate

(1) Conform Listei monumentelor istorice (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii si Patrimoniului National nr.2.361/2010, de modificare a Anexei 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, amplasamentul reglementat prin PUZ, face parte din:

- 1) Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 13**
- 2) Sit urban, Cod-II-s-B-02842, nr. crt. 490**

CAPITOLUL 3 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

Articolul 4 - Parcelarea

(1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

(2) In cazurile parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si

suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire

(3) Autorizarea executarii de noi parcelari, a dezmembrarilor de orice fel, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta prevederile HGR 525/1996.

(4) Autorizarea executarii de noi parcelari pentru divizarea in mai mult de trei parcele, este conditionata de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform - *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul* cu modificarile si completarile aduse de Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008, Legea 345/2008, OUG nr.7/2011, Legea 190/2013.

Articolul 5 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul

regulament.

(3) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

(4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

(5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

(6) Conform prevederilor legii nr.190/2013 privind aprobarea OUG nr.7/2011 pentru modificarea si completarea legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin PUG, este conditionata de depasirea CUT aprobat initial, cu cel mult 20%, o singura data. Prezentul regulament aferent PUZ, creste cu 20% valorile indicatorilor urbanistici aprobati prin PUG, conform art.32, al.10 - Lege nr.190/2013 privind aprobarea OUG nr.7/2011 pentru modificarea si completarea legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Articolul 6 - Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(2) In conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Articolul 7 - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

(1) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in retea

publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

(2) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de

dimensiuni si de functiune.

Articolul 8 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor competente.

Articolul 9 - Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

(2) Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

(4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(5) Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:

a) in cazul amplasarii pe o cladire de locuinte colective, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul asociatiei de proprietari,

b) in alte cazuri, daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul proprietarilor acestora,

c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism.

(6) Se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau satelit

(7) La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se realizeaza pe sub trotuar

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

(3) Depasirea aliniamentului cu trepte de acces in cladire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3m de la cota trotuarului este interzisa

(4) 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

(5) In cazul amplasarii cladirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovidouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.9m de la alinierea de la

strada si asigura o distanta de 4m pe verticala de la cota trotuarului amenajat.

(6) se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei.

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi

parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de planuri urbanistice de detaliu.

(3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 12 - Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.

(2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in conditiile alin. (1) se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor functionale cuprinse in prezentul regulament.

(3) Pentru constructiile unde configuratia lotului sau pozitionarea nu permit realizarea parcajelor pe in interiorul parcelei se vor amenaja parcaje situate intr-o raza de maxim 100m in jurul acesteia.

Articolul 13 - Spatii verzi

(1) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

Articolul 14 - Spatii publice

(1) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public, cat si pe proprietati private sau pe fatadele / calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului Local aprobat de Primaria Mun. Constanta.

Articolul 15 - Aspectul exterior al constructiilor

- (1) **Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.**
- (2) **Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.**
- (3) **Aspectul exterior al cladirilor se va integra in aspectul cladirilor originale (in cazul cladirilor cu valoare de monument istoric sau ambientala), vecinatatilor (elementele cu valoare arhitecturala/urbanistica), sitului urban; se recomanda invelitoarea traditionala in olane, sunt interzise tabla stralucitoare, placile de azbociment.**
- (4) **Anexele gospodaresti vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu cladirea principal.**

Articolul 16 - Imprejmuiri

- (1) **Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.**
- (2) **Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmurilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).**
- (3) **Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.**
- (4) **Aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.**
- (5) **Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8-2,20m.**
- (6) **Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominat de imprejmuire al zonei respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii.**

Articolul 17 - Accese carosabile

- (1) **Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.**
- (2) **Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr.2 a Regulamentul General de Urbanism/ HGR 525/1996.**

Articolul 18 - Accese pietonale

- (1) **Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si**

destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 19- Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a Regulamentul General de Urbanism.

CAPITOLUL 4 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 20 - Intrarea in vigoare

(1) Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de catre Consiliul Local al municipiului Constanta.

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 21 - Lista zonelor functionale si subzonelor functionale

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZR1 - zona locuinte individuale, locuinte colective mici pe lot, servicii, cabinete medicale P+2-3R

ZR2 - zona locuinte individuale, locuinte colective mici pe lot P+2E

ZR3 - servicii, birouri, comert, locuinte colective mici pe lot, cabinete medicale P+3E

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Articolul 22 - Prevederi specifice

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele reglementari, la nivelul zonelor reglementate:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde suprafata de teren delimitata de strazile: Bd.Mamaia, Str. Aprodul Purice, Str. Chiliei, Str. 23 August.

Din punct de vedere functional, zona studiata se caracterizeaza prin existenta locuintelor individuale, a functiunilor complementare locuirii (birouri, servicii, comert, alimentatie publica). Prin prezentul Regulament se mentine caracterul general existent al zonei.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ZR1-ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI PE LOT, SERVICII, CABINETE MEDICALE P+2E-3R

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale, locuinte colective mici pe lot, servicii, cabinete medicale
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri reprezentante companii, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.)

ARTICOLUL 2 - 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din suprafata construita, 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; depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colecta re 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 intreti nere si spalatorii auto; lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice

ZR2-ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE MICI PE LOT, P+2E

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale, locuinte colective mici pe lot,
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri reprezentante companii, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.)

ARTICOLUL 2 - 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive, constructii provizorii, depozitare si comert cu ridicata sau mic-gros, depozitari de materiale re folosibile, depozitare de substante inflamabile sau toxice, autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, lucrari de terasament care impiedica evacuarea corecta a apelor meteorice.

ZR3 SERVICII, BIROURI, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE MICI PE LOT, CABINETE MEDICALE P+3E

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- comert, servicii, cabinet medicale, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.)
- locuinte colective de mici dimensiuni pe lot, functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate

ARTICOLUL 2 - 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati comerciale de amplasare si activitati productive, constructii provizorii, depozitare autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii alimentare autovehicule cu carburanti

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

ZR1, ZR2,:

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
- se admit operatiuni de parcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii si a legislatiei in vigoare.

ZR3:

- operatiunile de parcelare, divizare sau comasare se vor stabili printr-un studiu P.U.D.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZR1, ZR2:

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii
- cladirile se vor dispune pe aliniament numai in cazul in care au acces public (functiuni complementare locuirii admise conform art.2) pastrand specificul zonei, conform planului de Reglementari urbanistice

ZR3:

- se vor stabili printr-un studiu P.U.D

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

ZR1, ZR2, :

- cladirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu distantele minime obligatorii conform Codului Civil.
- in cazul parcelelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine, drept limite laterale
- pentru noile cladiri se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 1995, OMS 119/2014 etc.),

ZR3:

- se vor stabili printr-un studiu P.U.D

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

ZR1, ZR2, ZR3:

- 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
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 119 /2014 etc.),

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

ZR1, ZR2, ZR3:

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZR1, ZR2, ZR3:

- numarul locurilor de parcare va fi calculat astfel:

- Locuinte individuale: minim 1 loc de parcare
- Locuinte colective: 1loc de parcare/ apartament cu suprafata max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max.200mp
- Spatii comerciale: 1 loc de parcare la 35mp din SCD utila

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, in afara cazurilor unde configuratia terenului sau pozitionarea parcelei nu permite acest lucru, situatie in care parcajele vor fi pozitionate intr-o raza de 100m in jurul respectivei parcele
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis pentru fiecare zona reglementata este:

ZR1:P+2E-3R

ZR2:P+2E

ZR3:P+3E

- 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;
- 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 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei
- suplimentar fata de acestea, este admis un demisol
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZR1, ZR2, ZR3:

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- anexele gospodaresti vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZR1, ZR2, ZR3:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZR1, ZR2, ZR3:

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

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZR1, ZR2, ZR3:

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

ZR1

POTmaxim propus=54%

ZR2*

POTmaxim propus=54%

ZR3

POTmaxim propus=54%

*Indicatorii urbanistici au fost calculati pentru intreaga suprafata aferenta fiecarei zone reglementate.

In vederea autorizarii constructiilor,indicatorii urbanistici reali pentru fiecare lot integrat in zona vor fi calculati prin raportare la intreaga suprafata a terenului si constructiilor aferente.Astfel, pentru terenul studiat si pentru terenul cu HCLM 191/2009,POT-ul propus va fi urmatorul:

Teren ce a generat PUZ(S=207mp) Str. 23 August nr. 16 :POT=62.9%

In toate cazurile existente, in care POT existent depaseste inclusiv valorile maxime propuse , situatia existenta se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZR1

CUTmaxim propus=1.2 – 1.62

ZR2*

CUTmaxim propus=1.2 – 1.62

ZR3*

CUTmaxim propus=1.2 – 1.62

Valoarea CUT de 1.62 este permisa in cazul in care pe suprafata terenului se propune o functiune complementara locuirii.

*Indicatorii urbanistici au fost calculati pentru intreaga suprafata aferenta fiecărei zone reglementate.

In vederea autorizarii constructiilor,indicatorii urbanistici reali pentru fiecare lot integrat in zona vor fi calculati prin raportare la intreaga suprafata a terenului si constructiilor aferente.Astfel, pentru terenul studiat si pentru terenul cu HCLM 191/2009,CUT-ul propus va fi urmatorul:

Teren ce a generat PUZ(S=207mp) Str. 23 August nr. 16:CUT=1.5

In toate cazurile existente, in care CUT existent depaseste inclusiv valorile maxime propuse, rezultate din cresterea cu 20% a indicatorilor aprobati prin PUG, situatia existenta se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Intocmit,

Urb.Andrei Pascu



ANEXA LA
HCLM NR. 35 / 2015

EAST ATELIER

Str. GRIGORE TOCILESCU Nr. 1A,
PARTER, AP.1, CONSTANTA
JT3/2332/2013
R032418533

BENEFICIAR:
CARAGHEORGHE TASCU

INVESTITOR:
CARAGHEORGHE TASCU

PROIECTANT GENERAL
URBANISM:
EAST ATELIER S.R.L.

SEF DE PROIECT:
Arh. IONUT TOMA

PROIECTAT/DESENAT
Urb. Andrei Pascu

OBSERVATII

Nr. Proiect: 29 / Faza: PUZ / Data: 2014

REVIZIA:

TITLU PROIECT

CU/AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASAMENTUL
DELIMITAT DE STRAZILE: MAMAIA, APRODUL PURICE, CHILIEI,
23 AUGUST, CORELAT CU PUG, IN BAZA AVIZULUI DE
OPORTUNITATE NR. 113377/03.09.2013

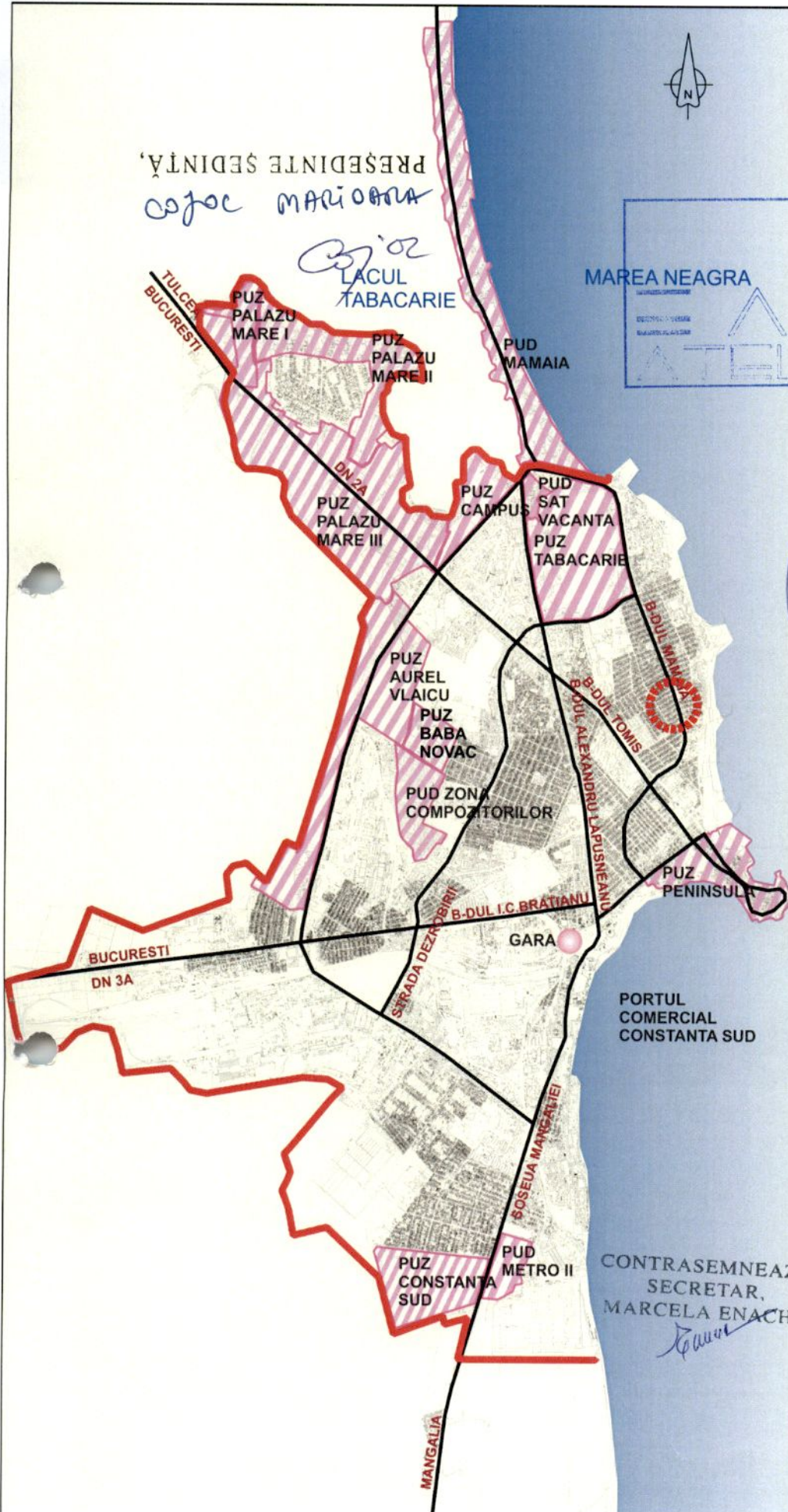
ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
ZONA DELIMITATA DE STRAZILE: MAMAIA,
APRODUL PURICE, CHILIEI, 23 AUGUST

TITLUL PLANURILOR

INCADRARE IN MUNICIPIUL
CONSTANTA

U01



LEGENDA



Amplasament zona studziata

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

cest document nu va fi reprodus, sub nici o forma si sub nici un motiv, fara permisiunea si acordul scris al s.c. EAST ATELIER s.r



ANEXĂ LA
HCM NR. 35 / 2015

 **EAST
ATELIER**

Str. GRIGORE TOCHILESCU Nr. 1A,
PARTER, AP.1, CONSTANTA
J13/2332/2013
R032418533

BENEFICIAR:
CARAGHEORGHE TASCU

INVESTITOR:
CARAGHEORGHE TASCU

**PROIECTANT GENERAL -
URBANISM:**
EAST ATELIER S.R.L.

SEF DE PROIECT:
Arh. IONUT TOMA

PROIECTAT/DESENAT
Urb. Andrei Pascu

OBSERVATII

Nr. Proiect: 29 / Faza: PUZ / Data: 2014

REVIZIA:
PRESEDINTE SEDINTĂ,
Cojoc Mariana Ana

TITLU PROIECT

CU/AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASAMENTUL
DELIMITAT DE STRAZILE: MAMAIA, APRODUL PURICE, CHILIEI,
23 AUGUST, CORELAT CU PUG, IN BAZA AVIZULUI DE
OPORTUNITATE NR. 113377/03.09.2013

ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
ZONA DELIMITATA DE STRAZILE: MAMAIA,
APRODUL PURICE, CHILIEI, 23 AUGUST

TITLUL PLANURILOR

INCADRARE IN ZONA

LEGENDA

 **Amplasament zona studiu PUZ**

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

U01.1

cest document nu va fi reprodus, sub nici o forma si sub nici un motiv, fara permisiunea si acordul scris al s.c. EAST ATELIER S.R.