



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de Georgescu Marius, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. IL Caragiale nr. 60, înregistrată sub nr. 61765/2016, copmpletată cu nr. 63108/2016, nr. 84836/2016, nr. 160233/2016, nr. 167852/2016 și nr. 5753/17.01.2017,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 5753 din 10.02.2017

pentru Planul urbanistic zonal pentru modificarea reglementărilor urbanistice, generat de imobilul situat în str. Miron Costin nr. 69;

Inițiator: Georgescu Marius

Proiectant: SC Pulse Arhitecture SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urb. Andrei Pascu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: zona studiată este delimitată de bd. Mamaia, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu și str. Mihai Viteazu.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:

- UTR - ZRL2b
- regim de construire: insiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni predominante:
 - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri
 - funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- H max = P+2E
- POT max = 35 - 45 %
- CUT max = 1 - 1,35
- retragerea minimă față de aliniament = 4 m / în acord cu tipologia zonei
- retrageri minime față de limitele laterale = 3 m
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5m.

Prevederi PUZ - RLU propuse:

Zona studiată reprezintă o singură zonă de reglementare - ZR1 - zona mixta: locuințe individuale, locuințe colective mici si medii, comert, servicii.

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.), la parter.
- locuințe colective medii cu maxim P+M+3;
- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

- Comerț, servicii, birouri, cabinete medicale, servicii bancare, alimentatie publica

Utilizari admise cu conditionari

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
- dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat fata de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren, in conformitate cu studii de specialitate si legea in vigoare;

Utilizari interzise

- functiuni complementare locuirii ce genereaza un trafic important de persoane si marfuri si 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;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Implantarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniament;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale învecinate ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații; în cazul în care este definită o zonă de protecție pentru instalațiile tehnico-edilitare, acestea se pot devia astfel încât noile construcții să fie amplasate pe aliniament;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,5 m de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4 m pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- în cazul în care se optează pentru amplasarea noilor construcții pe limita laterală sau posterioară a parcelei un este necesar acordul notarial în scris al vecinilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru parcelările existente, se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Regimul de înălțime al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

H_{maxim} admisibil este S/D+P+M+3E (20m)

Se admite realizarea de supanete la ultimul etaj al clădirilor noi construite depășind înălțimea maximă admisă de 20m.

Indici privind ocuparea și utilizarea terenului

POT_{maxim} = 54%

CUT_{maxim} = 1.62

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.02.2017, se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia favorabil cu condiția completării documentației după cum urmează:

- regimul de înălțime S+P+M+3E,
- la bd. Mamaia spațiile comerciale vor ocupa P+M,
- strada Miron Costin va fi pietonală ocazional carosabilă pentru riveranu și mașinile de intervenție pe tronsonul cuprins între str. Tudor Vladimirescu și bd. Mamaia, fără descărcare în bd. Mamaia,
- în RLU va fi detaliat aspectul clădirilor, în concordanță cu specificul de zonă protejată; se va obține avizul Direcției județene pentru cultură Constanța la toate fazele ulterioare de proiectare.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și 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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1194/17.04.2015, emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache