



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. Nicolae Iorga, al. Crizantemelor,
al. Lăcrămioarei și bloc J2,
inițiator SC Sigma Premium SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 236620/05.12.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 241503/12.12.2019, precum și avizul nr. 236619/05.12.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/200, emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice;

Văzând avizul de oportunitate nr. 174705/06.11.2018 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, al. Crizantemelor, al. Lăcrămioarei și bloc J2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Nicolae Iorga nr. 20, în suprafață de 1303,22 mp (potrivit actelor de proprietate) și 1329 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 201547, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Sigma Premium SA conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 523/26.07.2017 la Biroul individual notarial Berevoianu Radu-Costin.

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 - Începând cu data adoptării prezentei își încetează valabilitatea documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 489/2005.

Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Sigma Premium SA, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

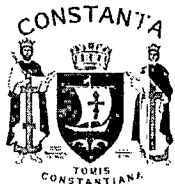
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2019



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 236620 / 05.12.2019

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, al. Crizantemelor, al. Lăcrămioarei și bloc J2, inițiator SC Sigma Premium SA;

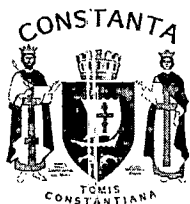
Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3143/21.08.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 20.08.2020), avizul de oportunitate nr. 174705/06.11.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 236517/05.12.2019, avizul nr. 236619/05.12.2019 al Arhitectului-șef;

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

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, al. Crizantemelor, al. Lăcrămioarei și bloc J2, inițiator SC Sigma Premium SA.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

AVIZ

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 236620/05.12.2019, inițiat de dl. primar Decebal Făgădau;

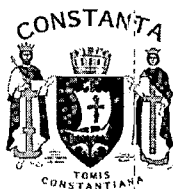
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, al. Crizantemelor, al. Lăcrămioarei și bloc J2, inițiator SC Sigma Premium SA;

Comisia, întrunită azi 13.12.2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (6) al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă /Respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



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

R A P O R T

Nr. 241503 / 12.12.2019

Urmare solicitării nr. 144371/26.07.2019 adresată de SC Sigma Premium SA prin reprezentant Alexandros Diamantis, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, al. Crizantemelor, al. Lăcrămioarei și bloc J2, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Nicolae Iorga nr. 20, în suprafață de 1303,22 mp (potrivit actelor de proprietate) și 1329 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 201547, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Sigma Premium SA conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 523/26.07.2017 la Biroul individual notarial Berevoianu Radu-Costin.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, parte din terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din ZRL2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Terenul situat în str. Nicolae Iorga nr. 20 a fost reglementat prin PUD aprobat prin HCL nr. 489/23.09.2005.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3143/21.08.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 20.08.2020) și avizului de oportunitate nr. 174705/06.11.2018, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a organizat procedura de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 187187/27.09.2019 și a fost postat pe site-ul oficial al instituției pentru 5 zile (în perioada 27.09.2019 - 02.10.2019).

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 210732/31.10.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 31.10.2019-25.11.2019).

Au fost emise 3 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T92957/18.10.2019 și 1 notificare către Asociația de proprietari bloc J4 identificată de Serviciului sprijinire și îndrumare asociații proprietari nr. R/198691/23.10.2019.

Dezbaterea publică a avut loc în data de 20.11.2019, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 225003/20.11.2019.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-a depus o adresă prin care unul dintre proprietari își exprimă dorința de a cumpăra o suprafață de teren pentru întreținerea spațiului verde dintre casă și blocul J4.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 236517/05.12.2019.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 148146/01.08.2019 conform răspunsului formulat în data de 26.08.2019.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifică trei zone funcționale:

- M – funcțiuni mixte: locuire individuală, semicolectivă și colectivă, comerț, servicii, turism, sănătate;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de funcțiuni mixte – M.

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- spații administrative și financiar-bancare: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;
- sănătate – centre de tratament, centre de recuperare medicală, farmacii, cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- locuire: locuințe individuale, colective sau semicolective cu regimul de înălțime P+4 etaje.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca înălțimea la cornișă/atic să nu depășească înălțimea maximă a clădirilor;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția să facă parte din funcțiunile admise la art. 1.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- alte funcțiuni care nu sunt menționate în art. 1 și 2.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- în cazul parcelelor alinate la str. Nicolae Iorga, construcțiile își vor menține alinierea existentă;
- față de aleea Lăcrămioarei, construcțiile nu vor depăși spre alee distanța minimă dată de amplasarea bocului J4 existent, inclusiv cu balcoanele închise și zona de acces;
- față de aleea Crizantemelor, zona edificabilă se va extinde până pe aliniament, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public;
- cornișele vor depăși aliniamentul cu maxim 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor dispune respectând codul civil și legislația în vigoare referitoare la cerințele de calitate ale construcțiilor.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să se asigure respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din O.M.S. 119 /2014 și normelor specifice, atât pentru construcțiile propuse, cât și pentru cele existente.

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată arhitectural, fără calcan.

Pe parcelele cu numarele cadastrale 221429, 248429 și 221429 se va construi în regim cuplat sau covor.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la autorizare un studiu de însorire.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- pentru parcela cu nr. cad. 201547:

Regimul de înălțime maxim propus = P+ 4E, maximum 20,0 metri.

- pentru parcela cu nr. cad. 208580:

Regimul de înălțime maxim propus = P+4E, maximum 20,0 metri.

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429:

Regimul de înălțime maxim propus = se menține.

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor:

Regimul de înălțime maxim propus = P+4E, maximum 20,0 metri.

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

Art.15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

- pentru parcela cu nr. cad. 201547:

P.O.T. maxim = 60%

- pentru parcela cu nr. cad. 208580:

P.O.T. maxim = 60%

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429:

P.O.T. maxim = 45%

Acesta se va calcula raportat la suprafața totală a celor trei parcele.

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor:

P.O.T. = 50%

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Art.16. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

- pentru parcela cu nr. cad. 201547 se menține C.U.T. aprobat:

C.U.T. maxim = 1,94

- pentru parcela cu nr. cad. 208580 se menține C.U.T. existent

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429, se va majora C.U.T. aprobat prin P.U.G. cu 20%:

C.U.T. maxim = 1,8

Acesta se va calcula raportat la suprafața totală a celor trei parcele.

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor, se va majora C.U.T. aprobat prin P.U.G. cu 20%:

C.U.T. = 1,62

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în localitate
- situație existentă
- analiza fond construit, clădiri din zona protejată, geotehnică
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurare front stradal - existent și propus
- plan de circulație

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 3143/21.08.2018 (valabil până la 20.08.2020)
- Aviz de Oportunitate nr. 174705/06.11.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de morfologie a parțelarului în vederea stabilirii regimului de construire
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu
- Raportul informării și consultării publicului nr. 236517/05.12.2019

Avize :

- RAJA nr. 426/44573/21.05.2019
- ENEL nr. 260525204/01.04.2019
- Engie nr. 313.732.728/20.03.2019
- RADET nr. B 4305/04.04.2019
- Telekom nr. 426/20.03.2019
- Aviz Comisia de circulație nr. A 6028/06.06.2019
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 728/U/24.04.2019
- aviz Stat major general nr. DT 3027/25.04.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1810/23.04.2019
- notificare - asistenta de specialitate în sanatate publică nr. 652 R/12.06.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 3234 RP/10.06.2019.

CONCLUZII

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

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, al. Crizantemelor, al. Lăcrămioarei și bloc J2, inițiator SC Sigma Premium SA.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,
Cristina Stamat



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 144371/26.07.2019 adresată de Alexandros Diamantis în calitate de reprezentant al SC Sigma Premium SA cu sediul în județul Ilfov, oraș Otopeni, calea Bucureștilor nr. 87-91;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 236619 din 05.12.2019

pentru Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, al. Crizantemelor, al. Lăcrămioarei și bloc J2;
Inițiator: SC Sigma Premium SA
Proiectant: SC All Arhitectura SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Nicolae Iorga nr. 20, în suprafață de 1303,22 mp (potrivit actelor de proprietate) și 1329 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 201547, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, parte din terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din ZRL2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Terenul situat în str. Nicolae Iorga nr. 20 a fost reglementat prin PUD aprobat prin HCL nr. 489/23.09.2005.

- Intervențiile pe imobilul existent se vor face fără a modifica suprafața construită existentă.
- UTILIZARI ADMISE : sediu administrativ și depozitări.
- UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI : nu sunt specificate.
- UTILIZARI INTERZISE : nu sunt specificate.
- REGIM DE ÎNĂLȚIME : S + P + 3 E
- ALINIAMENT TEREN : se menține.
- REGIM DE ALINIERE: se menține; conform HCL nr. 489/ 2005 aliniamentul propus este conform planșei de reglementări, acesta rămâne nemodificat perimetrul construit rămânând același.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LÍMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELILOR: se menține; respectare OMS nr.119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Art.3(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1)., Ordinul MLPTL nr.1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP

016-96)", indicativ NP 057-02 (3.4.(D) Însorirea), Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.611, Art.614, Art.615, Art.616.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : aprobat 48,55%

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) : aprobat 1,94.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone funcționale:

- M – funcțiuni mixte: locuire individuală, semicolectivă și colectivă, comerț, servicii, turism, sănătate;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de funcțiuni mixte – M.

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- spații administrative și financiar-bancare: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;
- sănătate – centre de tratament, centre de recuperare medicală, farmacii, cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- locuire: locuințe individuale, colective sau semicolective cu regimul de înălțime P+4 etaje.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca înălțimea la cornișă/atic să nu depășească înălțimea maximă a clădirilor;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția să facă parte din funcțiunile admise la art. 1.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozitări de materiale refolosibile;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- alte funcțiuni care nu sunt menționate în art. 1 și 2.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- în cazul parcelelor aliniate la str. Nicolae Iorga, construcțiile își vor menține alinierea existentă;
- față de aleea Lăcrămioarei, construcțiile nu vor depăși spre alee distanța minimă dată de amplasarea bocalului J4 existent, inclusiv cu balcoanele închise și zona de acces;
- față de aleea Crizantemelor, zona edificabilă se va extinde până pe aliniament, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public;
- cornișele vor depăși aliniamentul cu maxim 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuli pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor dispune respectând codul civil și legislația în vigoare referitoare la cerințele de calitate ale construcțiilor.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să se asigure respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din O.M.S. 119 /2014 și normelor specifice, atât pentru construcțiile propuse, cât și pentru cele existente.

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată arhitectural, fără calcan.

Pe parcelele cu numărele cadastrale 221429, 248429 și 221429 se va construi în regim cuplat sau covor.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la autorizare un studiu de însorire.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- pentru parcela cu nr. cad. 201547:

Regimul de înălțime maxim propus = $P+4E$, maximum 20,0 metri.

- pentru parcela cu nr. cad. 208580:

Regimul de înălțime maxim propus = $P+4E$, maximum 20,0 metri.

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429:

Regimul de înălțime maxim propus = se menține.

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor:

Regimul de înălțime maxim propus = $P+4E$, maximum 20,0 metri.

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

Art.15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

- pentru parcela cu nr. cad. 201547:

P.O.T. maxim = 60%

- pentru parcela cu nr. cad. 208580:

P.O.T. maxim = 60%

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429:

P.O.T. maxim = 45%

Acesta se va calcula raportat la suprafața totală a celor trei parcele.

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor:

P.O.T. = 50%

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Art.16. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

- pentru parcela cu nr. cad. 201547 se menține C.U.T. aprobat:

C.U.T. maxim = 1,94

- pentru parcela cu nr. cad. 208580 se menține C.U.T. existent

- pentru parcelele cu numerele cadastrale 221429, 248129 și 221429, se va majora C.U.T. aprobat prin P.U.G. cu 20%:

C.U.T. maxim = 1,8

Acesta se va calcula raportat la suprafața totală a celor trei parcele.

- pentru parcela de la nordul zonei studiate, aflate la intersecția aleilor Lăcrămioarei și Crizantemelor, se va majora C.U.T. aprobat prin P.U.G. cu 20%:

C.U.T. = 1,62

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.09.2019** s-au solicitat:

- în cuprinsul documentației prezentate **se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul: *"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată"* referitor la indicatorii urbanistici propuși pentru imobilul existent - bloc J4;
- partea scrisă a documentației va fi completată cu **planul de acțiune**;
- ulterior completării documentației se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **05.12.2019** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

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

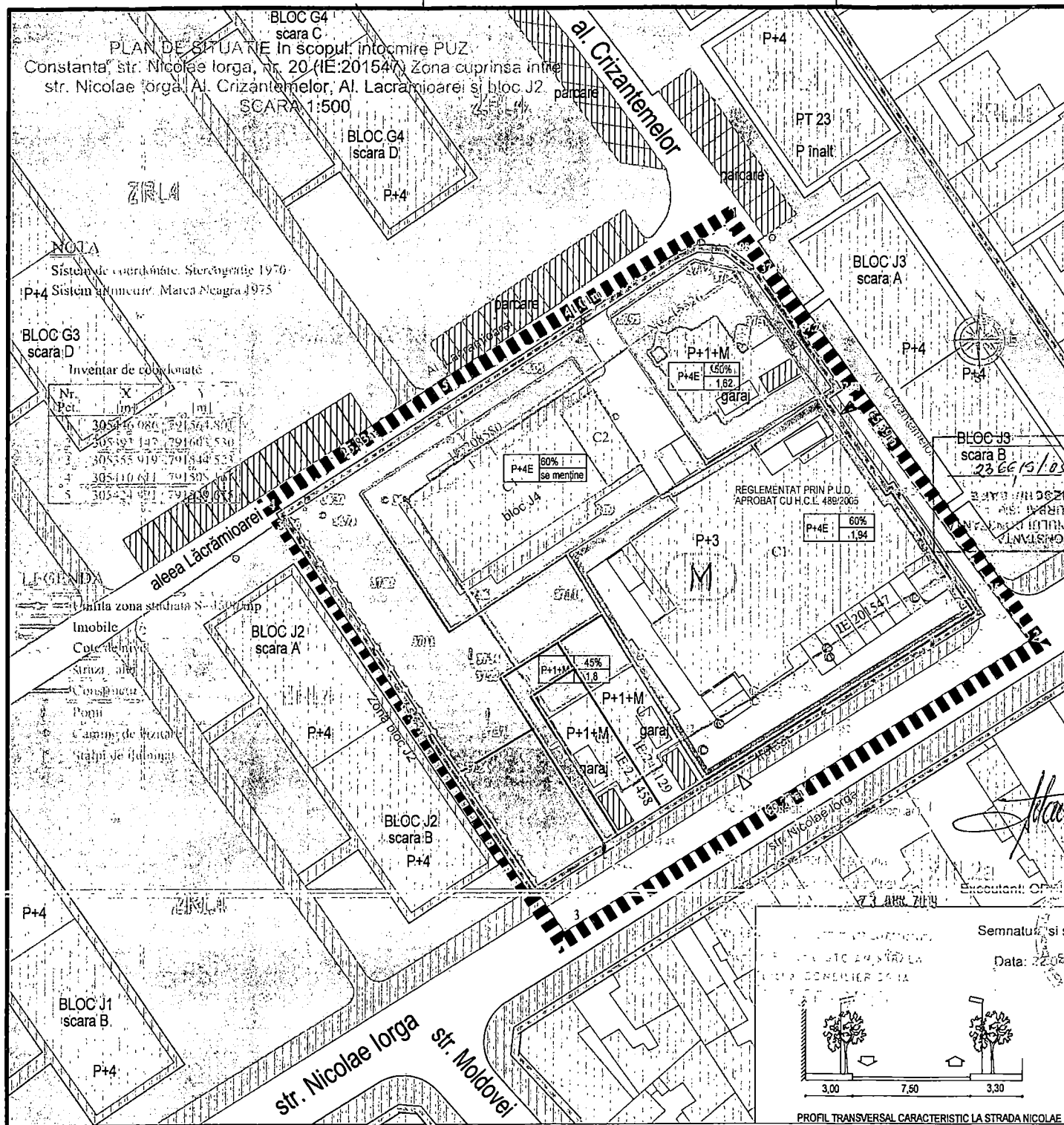
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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. 3143/21.08.2018 (valabil până la 20.08.2020) emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache



BILANȚ TERITORIAL			
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	M - ZONĂ DE FUNCȚIUNI MIXTE	3782	84
2.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	474	11
3.	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORA	244	5
TOTAL		4500	100

BILANȚ SPAȚII VERZI			
Nr. crt.	TIPUL DE PROPRIETATE	mp	%
1.	DOMENIU PUBLIC	850	58,3
2.	DOMENIU PRIVAT	0	0
3.	PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE - MINIMUM 30% DIN SUPRAFAȚA	608	41,7
TOTAL		1458	100,0

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA			
	LIMITA ZONEI STUDIATE		
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.		
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE - ZONA MIXTĂ - LOCUINȚE, COMERT, SERVICII, SĂNĂTATE, BIROURI		
	ZONĂ DE PARCURI ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE		
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ		
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORA/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBIER URBAN, PLANTĂȚI, TROTUARE, ETC.)		
	PROPOUNERE ALINIERE CONSTRUCȚII		
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE		
	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM	P.O.T.	C.U.T.
	MONUMENT ISTORIC - SIT URBAN COD CT-II-s-B-02821		
	ACCESURI LA CONSTRUCȚII		
	PARCAJE		
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE		
	ACCESURI GARAJE		

ZONE PROTEJATE
 ÎNTREG TERITORIUL STUDIAT SE AFLĂ ÎN ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ A MONUMENTULUI - SIT URBAN COD CT-II-s-B-02821

all-architectura

 P.U.Z. preliminar	ȘEF PROIECT Master Designer arh. NARCIS GELAL	DATA 6 - III 2019
PROIECTANT Designer arh. IGNIS DUVAGI	BENEFICIAR Purchaser S.C. SIGMA PREMIUM S.A.	DATA 6 / 2019
AMPLASAMENT Site CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20	PROIECT Project PLAN URBANISTIC ZONAL	SCALA 1/500 Nr. PL Plan 02
TTULUI PLANȘII Plan descrierilor REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE	Nr. PL Plan 02	P8

Acest document este proprietatea S.C. ALL-ARCHITECTURA S.R.L.
 Orice copie, reproducție, distorsiune, falsificare sau utilizare neautorizată constituie încălcarea drepturilor de autor și poate fi sancționată conform legii.