



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 21/18.01.2022
privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul delimitat de
str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu,
inițiator Dumitru Mihaela

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din
data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 11601/18.01.2022
- avizul/Arhitectului șef nr. 8290/13.01.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 12412/18.01.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal"
- indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 207598/14.11.2019 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, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Pompiliu Eliade nr. 15C, în suprafață de 214,40mp (potrivit actelor de proprietate) și 216 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202374, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Dumitru Georgian căsătorit cu Dumitru Mihaela conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 496/10.02.2017 la Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu.

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 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Dumitru Mihaela, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

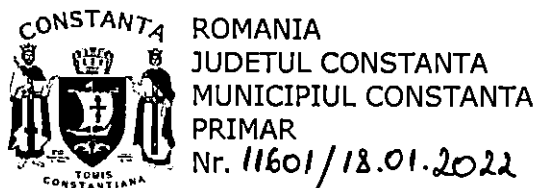
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu, inițiator Dumitru Mihaela;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3095/04.09.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.05.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 207598/14.11.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 47592/10.03.2021, avizul nr. 8290/13.01.2022 al Arhitectului-șef;

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 teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu, inițiator Dumitru Mihaela.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chițac

1



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

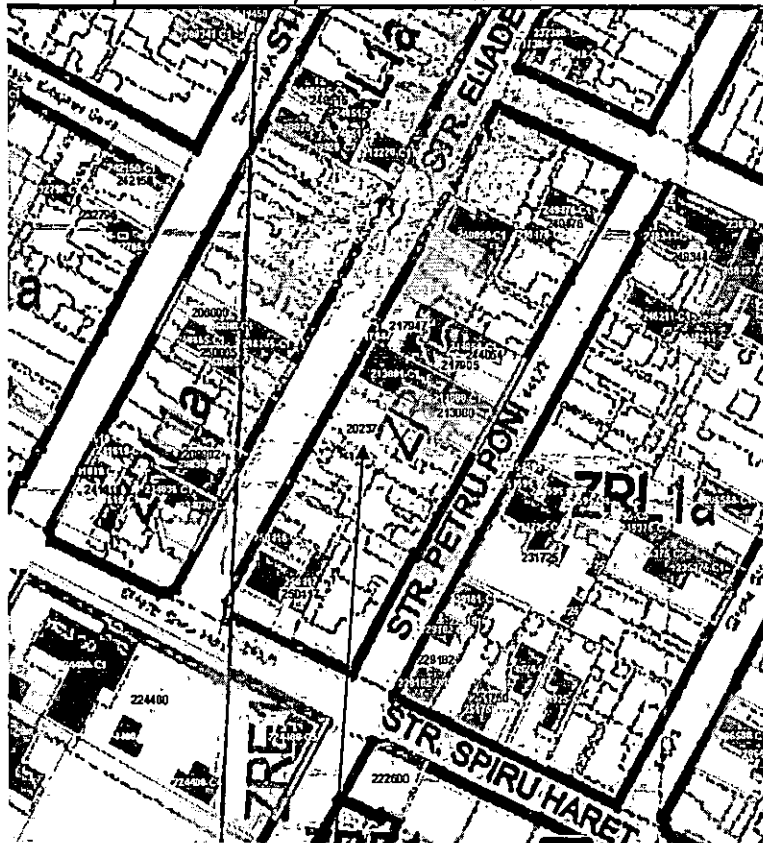
RAPORT
Nr. *2412/19.01.2021*

Urmare solicitării nr. 133925/02.09.2020 adresată de Dumitru Mihaela privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu, în baza documentației completată cu adresa nr. 193103/16.12.2020 și nr. 218495/03.11.2021, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Pompiliu Eliade nr. 15C, în suprafață de 214,40mp (potrivit actelor de proprietate) și 216 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202374, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Dumitru Georgian căsătorit cu Dumitru Mihaela conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 496/10.02.2017 la Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRL1a - subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola cu regim de construire cupiat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1E:



Extras GIS / PUG

Localizare teren Pompiliu Eliade nr. 15C

Subzona ZRL 1 cuprinde locuinte din zonele marginale ale intravilanului, cu precadere cele din Palazu mare si cele din cartierele Ville Noi si KM 5 din sudul municipiului. Mai sunt cuprinse si arile rezidentiale aflate intre bd. A. Vlaicu, str. Cumpenei si CF Bucuresti - Constanta precum si intre sos. Mangalia, CF spre Mangalia si zona Oil Terminal (nou). Nu sunt cuprinse zone de extindere, dar in anumite cazuri densitatea scazuta de ocupare permite dezvoltari noi.

- Utilizari admise: locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire in general izolat si cuplat; constructii cu caracter de anexe gospodaresti specifice activitatilor de tip agricol sau conexe.

- Utilizari admise cu conditionari: functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule si masini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC (aria desfasurata construita); se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 m; se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca AU are maxim 60% din AC; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului; se admite utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei, inclusiv pomicultura si viticultura; se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor si depozitarea produselor cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim 25 m.

- Utilizari interzise: functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, 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 unui numar de animale peste 4 UVM; depozitare cu ridicata; 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; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Caracteristici ale parcelelor : se mentin conditiile existente pentru parcelele construite daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16. In cazul divizarii unor parcele in vederea construirii sau in cazul realizarii de constructii pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu urmatoarele conditionari: adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea, dar nu mai mica de 18,5 m; parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3 m;

ZRL 1a- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 250 mp si un front la strada de minim 12m

- Conditii de echipare edilitara: 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; 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 reseaua de canalizare; in zonele unde conditiile de echipare edilitara nu corespund cerintelor de mai sus se pot autoriza constructii noi numai cu acordul institutiilor abilitate si pentru parcele de minim 300 m in ZRL 1a si minim 400 m in ZRL 1b; aceasta prevedere este valabila pentru o perioada de tranzitie de 2 ani de la aprobarea RLUMC; se vor stabili servituti non-edificandi pe terenurile private unde se vor realiza retele edilitare acolo unde, conform studiilor de PF acest lucru nu este posibil pe terenuri publice; dupa perioada de tranzitie se interzice autorizarea noilor constructii pana la extinderea /reabilitarea sau realizarea retelelor edilitare corespunzatoare.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3 m latime; accesesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ si regulament aferent cu urmatoarele conditionari: 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 de la aliniament cu o distanta de minim 4m cu exceptia zonelor unde amplasarea pe aliniament este o tipologie predominata, iar adancimea parcelelor este sub 25 m; 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 determinari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; racordarea aliniamentelor la intersecțiile 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.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirile vor fi dispuse de preferinta izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3 m; raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0,33 si 3,0; dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine, sau reface in aceeași dispunere, sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea; lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; 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 5 m; dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii; amplasarea unei cladiri pe limita posterioara de a parcelei este permisa in cazul parcelelor cu adancime sub 25 m si in cazul in care exista deja calcanul unei constructii existente in stare buna pe limita parcelei vecine (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti).

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași 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 depasiti; orice corp de cladire cu exceptia anexelor gospodaresti si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50$ mp; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași 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 4 m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: **ZRL 1a** - inaltime maxima admisibila la cornisa - 7 m (P+1) ; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane; pentru constructiile amplasate la intersecții sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- Imprejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,50 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 m.

- Procent maxim de ocupare a terenului

ZRL 1a POT_{maxim} = 35 %

În calculul POT nu se iau în considerare anexele gospodărești și garajele situate în afara corpului principal de clădire. Terasele acoperite sau descoperite, atelierelor precum și garajele alipite corpului principal vor fi luate în calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului

ZRL 1a pentru construcții parter CUT_{maxim} = 0,35 pentru construcții P+1 CUT_{maxim} = 0,70

NOTA:

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3095/04.09.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.05.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), și avizului de oportunitate nr. 207598/14.11.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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 procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 110037/20.07.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 20.07.2020 - 25.07.2020.

Anunțul de consultare a fost înregistrat sub nr. 10143/18.01.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 18.01.2021 - 12.02.2021).

Au fost emise 25 de notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T1229/06.01.2021.

Dezbaterea publică nu a avut loc, fiind suspendată conform prevederilor Dispozițiilor primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost primite sesizări de la persoanele interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresele înregistrate cu nr.: 113493/27.07.2020, 23754/05.02.2021 și 28183/12.02.2021 formulate de Filip Maria, proprietar din zona de studiu, prin care se transmite dezacordul față de propunerile PUZ, fiind vizate următoarele aspecte: terenul pe care

urmează să se construiască noul Imobil nu are deschiderea necesară, având doar 9.6 metri; noua construcție P+1E+M va afecta însorirea și intimitatea curții și construcției învecinate, aflată în proprietatea petentei;

- adresele înregistrate cu nr.: 113492/27.07.2020 și 26380/09.02.2021 formulate de Munteanu Eugen proprietar în zona de studiu, prin care se transmite opoziția față de schimbarea reglementărilor PUZ-ului existent, în vederea construirii unui nou imobil pe terenul studiat.

Petenții propun ca pe terenul care a generat prezentul PUZ, primăria să amenajeze o zona verde.

Prin răspunsurile formulate elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- prezentul PUZ elaborat în baza avizului de oportunitate nr. 207598/14.11.2019, va studia posibilitatea construirii pe parcele, astfel încât terenurile să fie construibile în condițiile legii, fără să aducă prejudicii imobilelor învecinate;
- se precizează că regimul de înălțime al viltoarei construcției va rămâne cel aprobat deja, nu va crește;
- deschiderea minimă pentru construire reglementată prin RLU aferent PUG Constanța este de 8 metri, iar terenul care a generat PUZ are lățimea de 12.79 metri, conform planurilor cadastrale;
- construirea pe parcelă se va face cu respectarea însoririi vecinătăților, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare și a normativelor specifice;
- reglementarea PUZ va solicita elaborarea unui studiu de însorire care să demonstreze respectarea normelor la faza elaborării documentației pentru obținerea autorizației de construire.

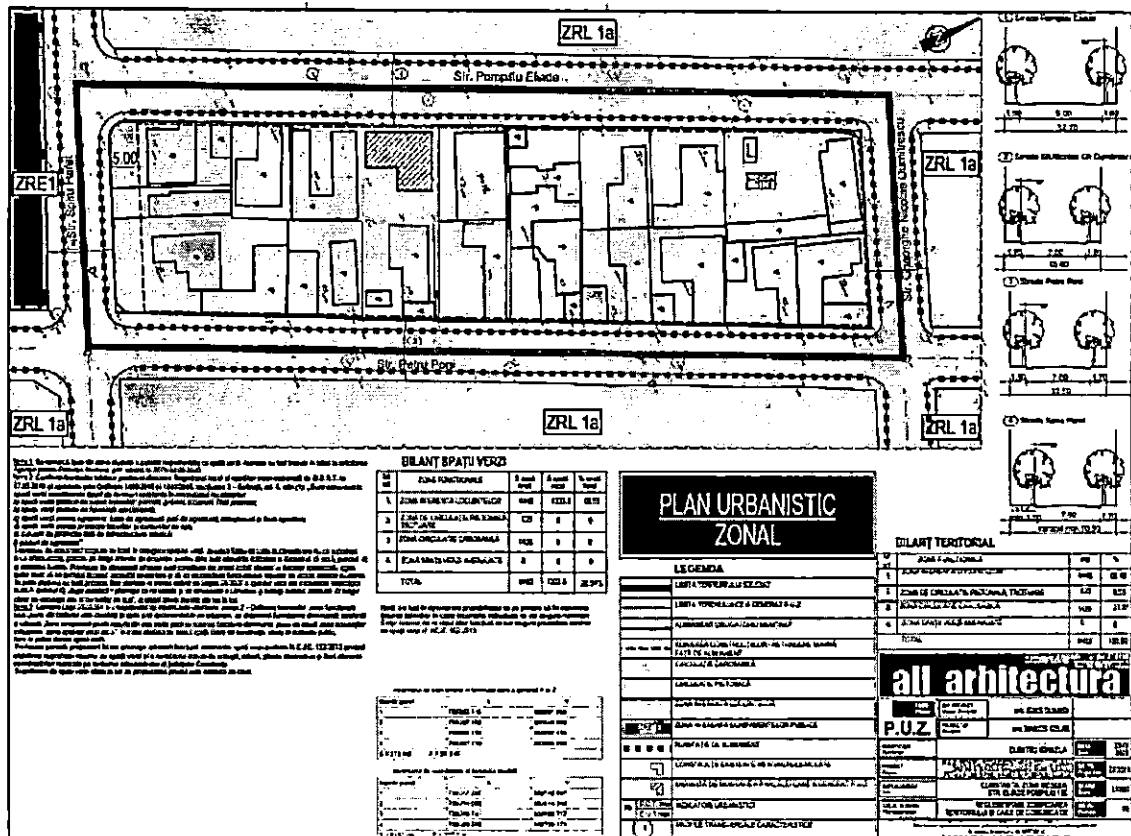
Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 47592/10.03.2021.

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. 134616/03.09.2020, conform răspunsului formulat în data de 22.09.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone funcționale:

- L – locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.



Extras PUZ - Planșă reglementări urbanistice

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuințe individuale și funcțiuni complementare – L.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. și R.L.U. aferent acestuia.

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe individuale și colective cu maximum 1 apartament/100 mp teren, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, contabilitate, notariat, mediere, consultanță, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie, cizmărie, ceasornicărie, frizerie, curățătorie, cosmetică, farmacie, after school, săli de întreținere sau fitness etc.).

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit unități de alimentație publică (cafenea, cofetărie, patiserie etc.), de proximitate, cu spațiu de servire de maximum 50 mp;
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor limitrofi.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni care nu sunt menționate la art.1 și 2;
- 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;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- clădirile vor amplasa pe aliniament, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public;
- cornișele pot 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

Se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea de 3,0 metri de la cota terenului amenajat.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public se vor trata arhitectural sau masca cu plante agățătoare, prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage, dacă este cazul, atât cât este necesar, astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților. Retragerea se va stabili pe baza unui studiu de însorire, la faza P.A.C..

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 și nu un calcan.

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.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele vor avea acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și minimum 1 metru pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

În cazul în care se propun extinderi și/sau supraetajări pe un teren cu construcții existente, a căror prezență e legală, și care se mențin, și nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se exceptează de la obligativitatea de a asigura loc de parcare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza P.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim – P+2E, eventual cu subsol/demisol sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 metri de la cota finisajului trotuarului.

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. Partea supraterană a demisolului nu va depăși 1.5m față de cota terenului.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se vor avea în vedere:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor tradiționale aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- acoperirea cu terasă, sau șarpantă cu pante de maximum 100%;
- folosirea teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, dacă aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R. 525/1996;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricele de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de maximum **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu, cu excepția porțiunii care susține brășamentele la utilități, care se va executa conform normelor tehnice;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, brășamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim **2,5** metri față de cota terenului amenajat, dublate de vegetație pe părțile vizibile din spațiul public.

Art.15. INDICATORI URBANISTICI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%**.

Art.16. INDICATORI URBANISTICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,08**

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în localitate
- situație existentă și priorități
- analiza fondului construit existent
- analiza geotehnică
- reglementări urbanistice, zonificarea funcțională și căi de comunicație
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D
- plan sinteza concuziilor studiilor de fundamentare

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 3095/04.09.2019 (valabil până la 06.05.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 207598/14.11.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu de morfologie a parcelarului
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu privind dotările de proximitate
- Documentar fotografic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 47592/10.03.2021.

Avize :

- RAJA nr. 37/133555/14.01.2020
- ENEL nr. 302773735/16.03.2020
- RADET nr. B 22243/20.12.2019
- Engie nr. 314.700.278/09.01.2020
- Telekom nr. 2325/23.12.2019

- aviz Comisia de circulație nr. A 6352/18.05.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 8936 R/02.06.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 585/Z/03.06.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 5674 RP/17.09.2020

CONCLUZII

Se înaintează spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu, Inițiator Dumitru Mihaela.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 133925/02.09.2020 adresată de Dumitru Mihaela cu domiciliul [REDACTED], în baza documentației completată cu adresa nr. 193103/16.12.2020 și nr. 218495/03.11.2021;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 8290 din 13.01.2022

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu;

Inițiator: Dumitru Mihaela

Proiectant: SC All Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Nejla Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Popmpiliu Eliade nr. 15C, în suprafață de 214,40mp (potrivit actelor de proprietate) și 216 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202374, 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, terenul face parte din ZRL1a - subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1.

Subzona ZRL 1 cuprinde locuinte din zonele marginale ale intravilanului, cu precadere cele din Palazu mare si cele din cartierele Viile Noi si KM 5 din sudul municipiului. Mai sunt cuprinse si arile rezidentiale aflate intre bd. A. Vlaicu, str. Cumpenei si CF Bucuresti - Constanta precum si intre sos. Mangalia, CF spre Mangalia si zona Oil Terminal (nou). Nu sunt cuprinse zone de extindere, dar in anumite cazuri densitatea scazuta de ocupare permite dezvoltari noi.

- Utilizari admise: locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire in general izolat si cuplat; constructii cu caracter de anexe gospodaresti specifice activitatilor de tip agricol sau conexe.

- Utilizari admise cu conditionari: functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule si masini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC (aria desfasurata construita); se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 m; se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca AU are maxim 60% din AC; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului; se admite utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei, inclusiv pomicultura si viticultura; se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor si depozitarea produselor cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim 25 m.

- Utilizari interzise: functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, 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 unui numar de animale peste 4 UVM; depozitare cu ridicata; 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; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Caracteristici ale parcelelor : se mentin conditiile existente pentru parcelele construite daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16. In cazul divizarii unor parcele in vederea construirii sau in cazul realizarii de constructii pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu urmatoarele conditionari: adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea, dar nu mai mica de 18,5 m; parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3 m;
ZRL 1a- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 250 mp si un front la strada de minim 12m

- Conditii de echipare edilitara: 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; 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 reseaua de canalizare; in zonele unde conditiile de echipare edilitara nu corespund cerintelor de mai sus se pot autoriza constructii noi numai cu acordul institutiilor abilitate si pentru parcele de minim 300 m in ZRL 1a si minim 400 m in ZRL 1b; aceasta prevedere este valabila pentru o perioada de tranzitie de 2 ani de la aprobarea RLUMC; se vor stabili servituti non-edificandi pe terenurile private unde se vor realiza retele edilitare acolo unde, conform studiilor de PF acest lucru nu este posibil pe terenuri publice; dupa perioada de tranzitie se interzice autorizarea noilor constructii pana la extinderea /reabilitarea sau realizarea retelelor edilitare corespunzatoare.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3 m latime; accesesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ si regulament aferent cu urmatoarele conditionari: 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 de la aliniament cu o distanta de minim 4m cu exceptia zonelor unde amplasarea pe aliniament este o tipologie predominata, iar adancimea parcelelor este sub 25 m; 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 determinari; in cazul amplasarii

construcțiilor pe aliniament se interzic console, balcoane sau bovindouri către domeniul public; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim 8 m la cele de categoria III.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirile vor fi dispuse de preferință izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3 m; raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0,33 și 3,0; dispunerea noilor clădiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisă numai dacă există un calcan al unei clădiri în stare bună care se poate menține, sau reface în aceeași dispunere, sau dacă dispunerea sa în regim izolat nu este posibilă și parcela învecinată permite la rândul ei cuplarea; lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5 m; dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea învecinării; amplasarea unei clădiri pe limita posterioară de a parcelei este permisă în cazul parcelelor cu adâncime sub 25 m și în cazul în care există deja calcanul unei construcții existente în stare bună pe limita parcelei vecine (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești).

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășiți; orice corp de clădire cu excepția anexelor gospodărești și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minima}}=50 \text{ mp}$; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4 m.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: **ZRL 1a** - înălțime maximă admisibilă la cornisa - 7 m (P+1) ; înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 4.0 m, cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea învecinării.

- Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;toate clădirile vor fi prevăzute cu învelițoare din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelițoarei tradiționale de olane; pentru construcțiile amplasate la intersecții sau în capete de perspectivă vizibile din atrere de largă circulație autorizarea se va face pe baza de PUD; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- Împrejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,50 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 m.

- Procent maxim de ocupare a terenului

ZRL 1a POT_{maxim} = 35 %

In calculul POT nu se iau in considerare anexele gospodaresti si garajele situate in afara corpului principal de cladire. Terasele acoperite sau descoperite, atelierelor precum si garajele alipite corpului principal vor fi luate in calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului

ZRL 1a pentru constructii parter CUT_{maxim} = 0,35 pentru constructii P+1 CUT_{maxim} = 0,70

NOTA:

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.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone funcționale:

- L – locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuințe individuale și funcțiuni complementare – L.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. și R.L.U. aferent acestuia.

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe individuale și colective cu maximum 1 apartament/100 mp teren, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: paracare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, contabilitate, notariat, mediere, consultanță, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie, cizmărie, ceasornicărie, frizerie, curățătorie, cosmetică, farmacie, after school, săli de întreținere sau fitness etc.).

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit unități de alimentație publică (cafenea, cofetărie, patiserie etc.), de proximitate, cu spațiu de servire de maximum 50 mp;
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor limitrofi.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni care nu sunt menționate la art.1 și 2;
- 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;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurilor de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- clădirile vor amplasa pe aliniament, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public;
- cornișele pot 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

Se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea de 3,0 metri de la cota terenului amenajat.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public se vor trata arhitectural sau masca cu plante agățătoare, prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage, dacă este cazul, atât cât este necesar, astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților. Retragerrea se va stabili pe baza unui studiu de însorire, la faza P.A.C..

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 și nu un calcan.

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.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele vor avea acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și minimum 1 metru pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

În cazul în care se propun extinderi și/sau supraetajări pe un teren cu construcții existente, a căror prezență e legală, și care se mențin, și nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se exceptează de la obligativitatea de a asigura loc de parcare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza P.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim – P+2E, eventual cu subsol/demisol sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 metri de la cota finisajului trotuarului.

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. Partea supraterană a demisolului nu va depăși 1.5m față de cota terenului.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se vor avea în vedere:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor tradiționale aflate în vecinătate (brăuri, cornișe, soclu);
- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- acoperirea cu terasă, sau șarpantă cu pante de maximum 100%;
- folosirea teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Art. 12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, dacă aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R. 525/1996;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și

accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc..

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de maximum **0,50 metri** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu, cu excepția porțiunii care susține bransamentele la utilități, care se va executa conform normelor tehnice;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejuriri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim **2,5 metri** față de cota terenului amenajat, dublate de vegetație pe părțile vizibile din spațiul public.

Art. 15. INDICATORI URBANISTICI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = **54%**.

Art. 16. INDICATORI URBANISTICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = **1,08**

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.10.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism, avizul de oportunitate, ori prin legislația specifică:
 - o dovada achitării taxei RUR;
 - o actul administrativ al autorității pentru protecția mediului;
- ❖ în vederea fundamentării prevederilor PUZ propuse, se va prezenta **planșa cu sinteza concluziilor studiilor de fundamentare elaborate;**
- ❖ **planșa reglementări urbanistice** va conține edificabilele propuse conform studiilor de fundamentare elaborate;
- ❖ ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii 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 **12.01.2022** 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 nefavorabil este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 3095/04.09.2019 a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.05.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' and 'L' followed by a horizontal line.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	5. PUZ – pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu, etapa emitere aviz Arhitect sef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

De acord cu emiterea acordului daca :

- **Sunt rezolvate cerintele rezultate din consultarea publica**
- **Respectarea modificarilor propuse de elaborator – POT 45%, etc**

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații	
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	↓		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)			
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară			
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare			
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public			
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit			
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural			
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv			
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		↓	

Arh. Irina Panait



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUȚ		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	<i>Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv</i>		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

De acord

Sit arheologic

Se va solicita Avizul DJC Constanta in faza DTAC

Arh. urb. Laura Smaranda Tudosie



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilțară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

RICP - nu sunt sesizari

Are o analiza geotehnica facuta de arhitect . Este obligatoriu completarea studiului geotehnic pentru urmatoarea etapa de proiectare.

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	<i>fără observații</i>
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Ing. Marius Andrei



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observatii
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

arh. Dan Petre Leu

NR. 202139/12.10.2021

4. PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu, Inițiator Dumitru Mihaela - etapa emiterie aviz Arhitect șef;

- **Recomand completarea/revizuirea documentației prezentate anterior emiterii avizului**, cu următoarele:
 - limitarea POT la max.45% pentru funcțiunea de locuire,
 - locuirea semicolectivă poate fi permisă doar în limita a 2 unități locative pe aceeași parcelă corelată cu reglementări clare în ceea ce privește caracteristicile parcelarului coroborat cu studiul morfologic și concluziile acestuia
 - prezentarea analizei morfologice și a concluziilor acesteia din care să rezulte caracteristicile parcelarului, analiza pe baza căreia să se fundamenteze propunerile privind regimul de înălțime, dimensiunile parcelarului constructibil.
 - Reglementări clare privind amplasarea clădirilor pe parcelă (cf. RLU acestea pot fi amplasate pe toate limitele parcelei – pe aliniament/ fata de laterale și posterioare – retragerea „*dacă este cazul, atât cât este necesar...*”) – dacă nu pot fi stabilite reguli clare recomand să se stabilească modele/criterii determinate pe baza analizei morfologice. Retragerile nu se pot stabili la DTAC, cel mult prin detalieri PUD, dar pe baza unor reguli stabilite prin acest PUZ
 - Rh max propus de 3 etaje supraterane numai dacă parcelarul permite (aspecte care rezultă din analiza mai sus menționată)
 - Reglementări specifice în ceea ce privește clădirile existente mai ales în cazul supraetajării dacă acestea sunt amplasate pe limitele de proprietate
 - Reglementări specifice în ceea ce privește forma și dimensiunile parcelarului constructibil, precum și operațiunile admise în ceea ce privește alipirile/dezmembrările în vederea asigurării unui parcelar cu caracter urban și evitarea unor forme neregulate sau suprafețe mici de teren
 - Recomand introducerea/permiterea funcțiilor de grădiniță/centru educațional/afterschool în condițiile în care nu mai există și alte funcțiuni pe aceeași parcelă iar suprafața/geometria acesteia asigură normele necesare programului
- În comisia anterioară s-a solicitat o planșă de sinteză a concluziilor studiilor de fundamentare – nu este atașată pe drive – poate că există la dosarul fizic; s-a solicitat marcarea edificabilelor conform studiilor de fundamentare (în documentația prezentată nu sunt marcate, iar dacă acest lucru nu este posibil....am recomandat anterior – stabilirea unor modele/criterii de amplasare)



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

OK.
Trebuie sans cloș cum se rezolvă
distacțiile față de vecini



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	<i>Art. 6 RLU – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage, daca este cazul, atât cât este necesar, astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților. Retragerea se va stabili pe baza unui studiu de însorire, la faza P.A.C. Nu sunt specificate reglementari clare cu privire la amplasarea fata de limitele laterale si posterioare.</i>
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	4. PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/ NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		De interzis activități sau alimentație publică - toate de activități și altele trebuie "protijate" pentru
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		caușaulul nou de loc. colective de pe str. Spiru Haret care prevede suprafețe mai puțin de 4 m.
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		

6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		Din consultarea publică rezultă oportunitatea de propunere.
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	Se recomandă respectarea PUG TUG.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU	Se recomandă păstrarea funcțiunilor existente
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	NU	Se recomandă păstrarea înălțimii existente
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	NU	Nu s-au prezentat studii care argumenteze soluția
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	Trunchierea propusă duce la aglomerarea zonelor.
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	NU	Nu s-au prezentat argumente în acest sens.
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	NU	PUG propus în acord cu fațada zonei studiate.
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	NU	Se recomandă respectarea HCL 152/2013
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	NU	Nu s-au transpus în niciuna concluziile din documentele de studii de fundamentare
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	NU	Nu există beneficii pentru interesul public.

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observatii
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	documentatia rezolva amănunțit aspecte referitoare la zona studiată, cu referință la parcela studiată
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	se respectă structura izolată pe parcele
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	NU	se recomandă păstrarea aliniamentului existent
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	se recomandă respectarea normativelor în vigoare și a HCL 113/2017
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	NU	se recomandă păstrarea caracterului rezidențial al zonei studiate
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	DA	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	se recomandă respectarea RG-U privind zonele
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	NU	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	NU	nu sunt beneficii pentru interesul public

Arh. Andrei Leonte



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observatii
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	trebuie specificate notărilorile
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	—	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	DA	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	—	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	—	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	—	

Arh. Enghin Ismail



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	-	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	-	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	-	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	-	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	.	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	-	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	-	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	-	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	.	

11. Are raport de caz p. - 2 reclamații

12. Nu are stud geat

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Prof. univ. dr. Florin Anghel

10. Din punct de vedere social, există 3 tipuri de relații:
La realizarea acestor relații, se poate
continua.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 3.	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dumitru Mihaela
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	<i>Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv</i>		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

De acord, cu condiții

Amplasament în sit arheologic Necropole cod LMI CT-I-s-A-02555.

Necesar Aviz DJC Constanta în faza DTAC.

Se va păstra alinierea clădirilor învecinate.

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cel puțin 2 m cf. Cod Civil.

Se va asigura parcare necesară pe loturile private.

Arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită prin HCL nr. 106/23.04.2021

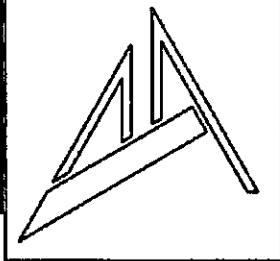
Punct de vedere:
Formulat în ședința din data de:

Ing. Mircea Munteanu
10.04.2021

Nr.Crt.	Denumirea Proiectului	Criteriul de evaluare	DA/NU	Observatii
1	1. Solicitare emitere aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ reglementare teren bd. Tomis nr. 86, inițiator Caradima Sterie;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
2	2. PUD - construire ansamblu clădiri multifuncționale P+3E - locuire, alimentație publică și comerț, restaurant Estival, Stațiunea Mamaia, zona Tabăra Nord, investitor Carzo Estival SRL - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
3	3. PUD - construire structură de primire turistică și alimentație publică, restaurant Albatros, Stațiunea Mamaia, Investitor CRESCENDO LCL SRL - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
4	4. PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Petru Poni, str. Spiru Haret, str. Pompiliu Eliade și str. Gheorghe Dumitrescu, inițiator Dumitru Mihaela, etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
5	5. PUD - construire Imobil P+3-4E - vilă turistică, Stațiunea Mamaia, vila 19, investitor Mamut Servet - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
6	6. PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3, investitor Ivanov Rezențial SRL - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
7	7. PUD - extindere și supraetajare Imobil parter - alimentație publică și cazare, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, teren aferent activului Bufet Dobrogea, investitor Răsărit de Soare COM SRL - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
8	8. Solicitare emitere aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ reglementare teren str. Mircea cel Bătrân nr. 134+str. Dumbrava Roșie nr. 94, inițiator Opreșcu Adela;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
9	9. PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A, investitor Pasat Vanghele - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
10	10. PUD - PUD - construire imobil P+3E - alimentație publică și cazare turistică, Stațiunea Mamaia, magazin 3 - Popas Tabăra Turist, Investitor NOC Constant SRL - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
11	11. PUD - construire imobil locuire colectivă, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Mamaia, investitor APX IMMO Property SRL - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		Nu am fost în sala
12	12. PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Tudor Vladimirescu, str. Mircea cel Bătrân, str. Decebal, str. Sarmisegetuza și bd. Tomis, inițiator Isis Medical Center SRL - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	De corelat documentația cu normativele specifice destinației dorite (spital/clinica) și soluțiile tehnice aplicabile;
13	13. Solicitare emitere aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ reglementare teren str. Alexandru Sahia nr. 1, lot 119 și lot 120, inițiator Masstudio SRL;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	De văzut ce se întâmplă cu apele pluviale
14	14. PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Ștefăniță Vodă și limite cadastrale, inițiator MM Reciclyng SRL - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	Managementul apelor pluviale. Fir de vale; trebuie casetat; De avut în vedere normele NZEB.
15	15. PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Valencia, str. Londra, Incinta RAJA și Incinta Complexului comercial TOM, inițiator Matciuc Ion - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	NU	Zona de protecție severă. Managementul apelor pluviale. De avut în vedere normele NZEB.
16	16. Solicitare emitere aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ reglementare teren - modificare HCL 32/2015 - zona Ovis-Palas, inițiator Dinamic Trading SRL;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	Managementul apelor pluviale. De avut în vedere normele NZEB.
17	17. Solicitare emitere aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ reglementare teren extravilan, parcela A 63/6/1, inițiator Dănilă Cristian;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	NU	Lipsa acces la utilități.
18	18. Solicitare emitere aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ reglementare teren bd. Aurel Vlaicu nr. 186, inițiator SC Comtrans SA;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	
19	19. Solicitare emitere aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ reglementare teren extravilan, parcela A 610/4, inițiator Vlăsceanu Cornel;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		REVINE ÎN COMISIE
20	20. PUD - construire hotel - apartament, Stațiunea Mamaia, zona Club Nautic Pinguin, lot 4, investitor Ali Nurhan - etapa emitere aviz Arhitect șef.	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară		S-A AMANAT

RES - resurse de energie regenerabile : solara/fotovoltaica/eoliana/geotermala/hidro/mareo-motrica

nZEB - nearly zero energy building (de la 1.01.2021 a devenit obligatoriu și în România) - directiva 2010/31/EU



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

**AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT
DE STRĂZILE GHEORGHE NICOLAE DUMITRESCU, PETRU PONI, SPIRU HARET
ȘI POMPILIU ELIADE**

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE GHEORGHE NICOLAE DUMITRESCU, PETRU PONI, SPIRU HARET ȘI POMPILIU ELIADE

- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea 114/1996 – Legea locuinței
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 280/2003 pentru aprobarea O.U.G. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere
- Legea 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de străzile Gheorghe Nicolae Dumitrescu, Petru Poni, Spiru Haret și Pompiliu Eliade.

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.

În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Excepțiile de calcul ale indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE GHEORGHE NICOLAE
DUMITRESCU, PETRU PONI, SPIRU HARET ȘI POMPILIU ELIADE**

subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5m față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii și Identității Naționale.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone funcționale:

- L – locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuințe individuale și funcțiuni complementare – L.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. și R.L.U. aferent acestuia.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE: ZR

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- locuințe individuale;
- funcțiuni complementare locuirii: paracare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, contabilitate, notariat, mediere, consultanță, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie, cizmărie, ceasornicărie, frizerie, curățătorie, cosmetică, farmacie, after school, săli de întreținere sau fitness etc.)

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe semicolective în limita a maximum 2 unități pe parcelă, în condițiile în care deschiderea la stradă a unei parcele este de minimum 12 m;
- se admit unități de alimentație publică (cafenea, cofetărie, patiserie etc.), de proximitate, cu spațiu de servire de maximum 50 mp;
- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau produc poluare de orice fel;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor limitrofi.
- clădirile existente se vor putea supraetaja în condițiile respectării P.O.T., C.U.T. și regimului de înălțime din prezentul regulament, iar în cazul amplasării pe limita de proprietate se va cere acordul vecinilor, conform Codului Civil
- funcțiuni legate de educație: centre educaționale, afterschool, cu condiția asigurării a minimum 20 mp/utilizator
- grădiniță, cu condiția asigurării suprafețelor minime din NP 011-97

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni care nu sunt menționate la art.1 și 2;
- 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;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

*Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU
CONSTRUCȚII*

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se vor considera construibile parcelele cu minimum 10 m deschidere la stradă și suprafața de minimum 200 mp.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- clădirile se vor amplasa pe aliniament sau retras cu maximum o distanță egală cu retragerea construcției învecinate cea mai retrasă față de aliniament;
- cornișele pot 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*

Se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea de 3,0 metri de la cota terenului amenajat.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public se vor trata arhitectural sau masca cu plante agățătoare, prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Astfel, construcțiile principale se vor amplasa pe limitele nordice ale parcelelor sau în apropierea limitelor nordice ale parcelelor, la o distanță de maximum 1,5m. Anexele gospodărești se vor amplasa pe parcelă cu respectarea codului civil.

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.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele vor avea acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și minimum 1 metru pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

În cazul în care se propun extinderi și/sau supraetajări pe un teren cu construcții existente, a căror prezență e legală, și care se mențin, și nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se exceptează de la obligativitatea de a asigura loc de parcare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza P.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Pentru construcțiile principale, regimul de înălțime **maxim** – (S/D+)P+2E, eventual cu mansardă.

Pentru anexele gospodărești, regimul de înălțime **maxim** – Parter, eventual cu pod nelocuibil.

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. Partea supraterană a demisolului nu va depăși 1.5m față de cota terenului.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se vor avea în vedere:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor tradiționale aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE GHEORGHE NICOLAE
DUMITRESCU, PETRU PONI, SPIRU HARET ȘI POMPILIU ELIADE**

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- acoperirea cu terasă, sau șarpantă cu pante de maximum 100%;
- folosirea teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Art. 12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, dacă aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor respecta reglementările H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R. 525/1996;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri.

P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE GHEORGHE NICOLAE DUMITRESCU, PETRU PONI, SPIRU HARET ȘI POMPILIU ELIADE

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de maximum **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu, cu excepția porțiunii care susține brășamentele la utilități, care se va executa conform normelor tehnice;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, brășamente, etc.), sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim **2,5** metri față de cota terenului amenajat, dublate de vegetație pe părțile vizibile din spațiul public.

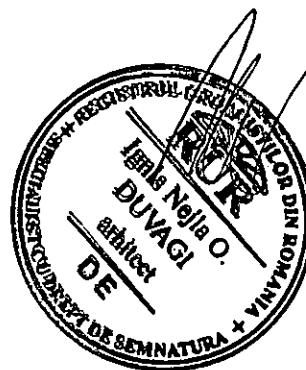
Art.15. INDICATORI URBANISTICI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.

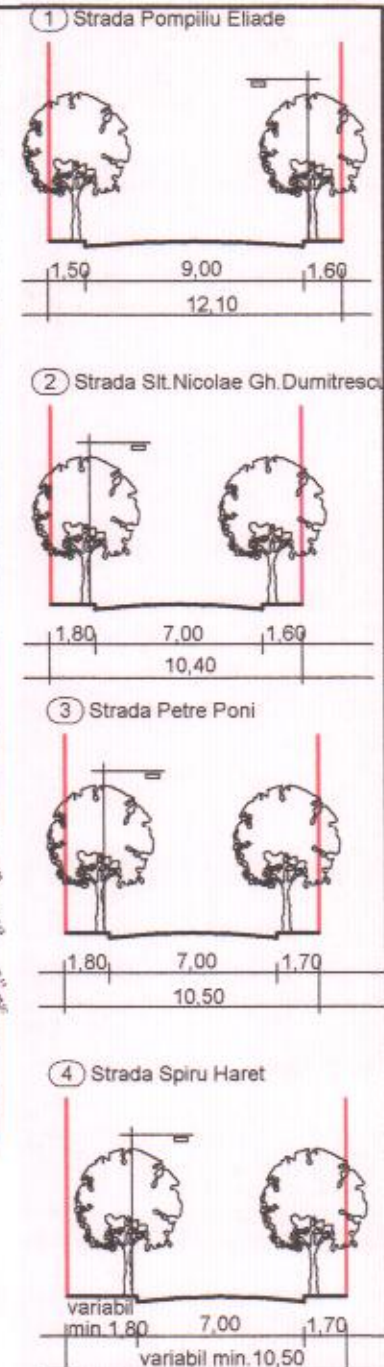
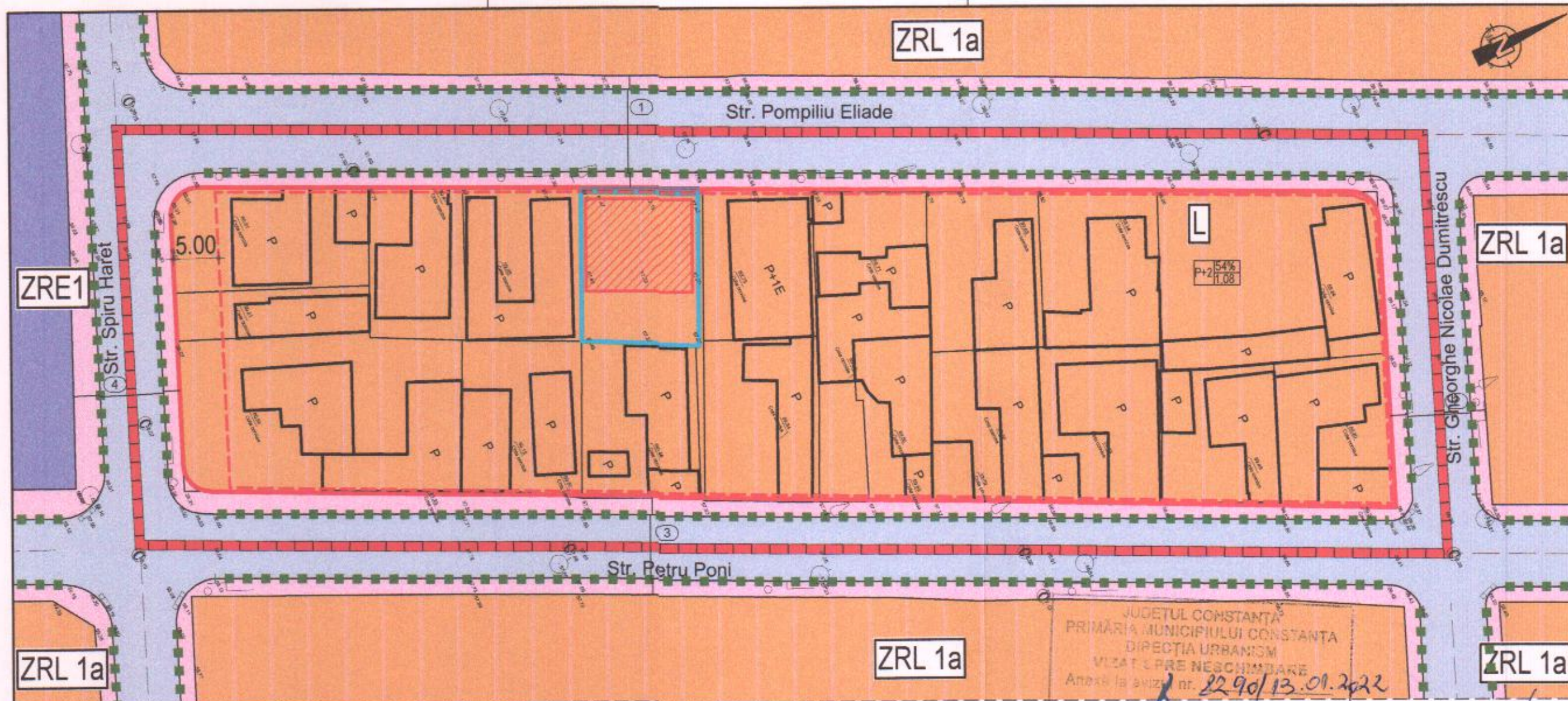
Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 45%**.

Art.16. INDICATORI URBANISTICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1,62**

Întocmit: arh. Ignis Duvagi





JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ÎN PRE NEȘCHIMBARE
 Anexa la aviz nr. 2290/13.01.2022

Nota 1: Se remarcă lipsa din zona studiată a zonelor reglementate ca spații verzi. Acestea au fost trecute în tabel la solicitarea Agenției pentru Protecția Mediului, prin adresa nr. 5674/03.06.2020.
Nota 2: Conform Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi elaborată de M.D.R.T. la 17.06.2010 și aprobate prin Ordinele 1466/2010 și 1549/2008, secțiunea 2 - Definiții, art. 6, alin.(1): „Sunt considerate spații verzi următoarele tipuri de terenuri existente în intravilanul localităților:
 a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
 b) spații verzi publice cu folosință specializată;
 c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
 d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
 e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
 f) păduri de agrement”
 Plantațiile de aliniament propuse nu intră în categoria spațiilor verzi, acestea fiind-se luate în considerare nu ca suprafață, ci ca arbori izolați, plantați pe lângă arterele de circulație, pentru care sunt relevante înălțimea și diametrul, cf. art.5, punctul c) al aceluiași Norme. Plantațiile de aliniament propuse sunt constituite din arbori izolați plantați la distanțe aproximativ egale, astfel încât să se permită accesul carosabil pe parcele și să nu incomodeze funcționarea rețelelor de utilități aeriene existente. În zona studiată nu sunt propuse fâșii plantate în sensul definit de Legea 24/2007 a spațiilor verzi din intravilanul localităților, la art.4, punctul d): „fâșie plantată = plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă”, ci arbori izolați plantați din loc în loc.
Nota 3: Conform Legii 350/2001 a Urbanismului cu modificările ulterioare, anexa 2 - Definierea termenilor, zona funcțională este „parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.)”. În zona studiată nu există spații libere de construcții, aflate în domeniul public, care ar putea deveni spații verzi.
 Pe fiecare parcelă, proprietarii își vor amenaja, adiacent funcțiunii dominante, spații verzi conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafeței minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
 Suprafețele de spații verzi aflate la sol pe proprietatea privată este detaliată în tabel.

BILANȚ SPAȚII VERZI

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	S zonă (mp)	S spații verzi	% spații verzi
1.	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR	4446	1333,8	68,55
2.	ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE	620	0	0
3.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1426	0	0
4.	ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	0
TOTAL		6492	1333,8	20,54%

Notă: s-a luat în considerare probabilitatea ca pe parcele să fie construite locuințe colective. În cazul locuințelor individuale se vor asigura minimum 5 mp/locuitor, iar în cazul altor funcțiuni se vor asigura procentele minime de spații verzi cf. HCJC 152/2013.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat P.U.Z.:

Număr punct	X	Y
1	788302.110	302661.204
2	788297.192	302646.898
3	788282.175	302657.135
4	788287.719	302668.659

S = 216 mp P = 59,3 m

Inventarul de coordonate al terenului studiat:

Număr punct	X	Y
1	788317.205	302742.597
2	788254.065	302614.344
3	788295.741	302596.712
4	788356.368	302725.171

S = 6492 mp P = 377,2 m

Notă 2: Suprafața edificabilă este cuprinsă între liniile de aliniere ale construcțiilor - retragerea minimă față de aliniament. În interiorul parcelei, construcțiile se vor amplasa cu respectarea Codului Civil și a normelor privitoare la însoțirea spațiilor și vecinătăților.
 La străzile Pompiliu Eliade, Petru Poni și Gh. Dumitrescu, construirea se poate face pe aliniament. Față de str. Spiru Haret, retragerea construcțiilor e de minimum 5 m.

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

[Red dashed line]	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
[Blue dashed line]	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
[Red solid line]	ALINIAMENT OBLIGATORIU MENȚINUT
[Red dashed line]	ALINIEMENTUL CONSTRUCȚIILOR - RETRAGERE MINIMĂ FATĂ DE ALINIAMENT - LIMITA EDIFICABILULUI
[Blue solid line]	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
[Pink solid line]	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
[Orange solid line]	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR
[Blue solid line]	ZONĂ AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR PUBLICE
[Green dashed line]	PLANTAȚIE DE ALINIAMENT
[Black outline]	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE/DEMOLATE
[Red outline]	VARIANTĂ DE MOBILARE POSIBILĂ A PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
[Red outline]	INDICATORI URBANISTICI
[Black outline]	PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR	4446	68,48
2.	ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ, TROTUARE	620	9,55
3.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1426	21,97
4.	ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0
TOTAL		6492	100,00

all arhitectura

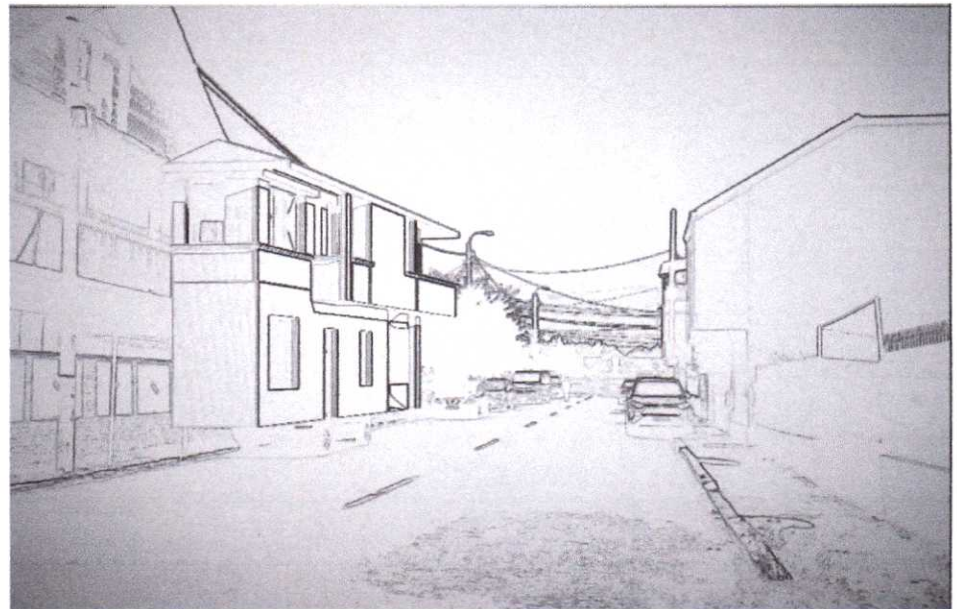
FAZA: P.U.Z.
 SEF PROIECT: arh. IGNIS DUVAGI
 PROIECTAT: arh. NARCIS GELAL

BENEFICIAR: DUMITRU MIHAELA
 DATA: 25-IV-2020

PROIECT: P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERITORIULUI DINTRE STRĂZILE GHEORGHE DUMITRESCU, PETRU PONI, SPIRU HARET ȘI POMPILIU ELIADE
 NR. PR. Proiect no.: 22/2019

AMPLASAMENT: CONSTANȚA, ZONA MEDEEA, STR. ELIADE POMPILIU 15C
 SCARA: 1/1000

TITLUL PLANȘII: REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICĂȚIE
 NR. PL. Plan no.: P6



PLAN URBANISTIC ZONAL			
nr. înregistrare J13/86/2002 tel. 0540 241 698 808 cod unic: RO 14530788 secretariat@allarhitectura.ro Unuși 19A SR0532 Constanța			
all arhitectura			
FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	
BENEFICIAR Purchaser	DUMITRU MIHAELA		DATA Date
			25-IV 2020
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERITORIULUI DINTRE STRAZILE GHEORGHE DUMITRESCU, PETRU PONI, SPIRU HARET SI POMPILIU ELIADE		NR. PR. Project no.
			22/2019
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, ZONA MEDEEA, STR.ELIADE POMPILIU 15C		SCARA Scale
			1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description:	SIMULARE 3D vedere dinspre str. Pompiliu Eliade		NR. PL. Plan no.
			SF 3
<small> Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l. Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului. The document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l. Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition are forbidden without the owner's consent. </small>			