**MEMORIU TEHNIC**

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE

# CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

**1.1. OBIECTUL DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM**

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiata de 5671.6mp.Realizarea planului urbanistic zonal este necesara in vederea conversiei functionale a terenului ce genereaza PUZ si marirea indicatorilor urbanistici POT,respectiv CUT cu 20%.PUZ-ul va permite ulterior construirea pe terenurile studiate,chiar si cele care sunt neconstruibile in prezent, ale unor imobile de locuinte colective,cu functiunile complementare(profesiuni liberale,birouri,spatii comerciale si servicii de proximitate,garaje,spatii tehnice,locuri de joaca,etc…) necesare.

Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de 206.56mp (din acte), 206.56 mp din masuratori.

Documentaţia de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcţiunile existente, cu vecinătăţile imediate şi cu solicitările populaţiei.

Conţinutul documentaţiei de urbanism va răspunde cerinţelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum şi ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001şi va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcţională a terenurilor si reconversia functionala unde este cazul

- organizarea reţelei stadale

- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile zonei urbane

- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT etc.)

- dezvoltarea infrastructurii edilitare

- statutul juridic şi circulaţia terenurilor

- zone protejate şi servituţi,permisiuni, restricţii – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- actualizarea planurilor topografice cu menţionarea obiectivelor de utilitate publică,daca exista.

Documentaţia de urbanism avizată şi aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanţa conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primariei Municipiului Constanţa în activitatea de gestionare a spaţiului construit din zona studiată.

* 1. **SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative şi documentaţii de urbanism:

-Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii,cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanţa şi Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulaţie la nivelul municipiului Constanţa

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa

- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuinţe

-HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta

-HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spatii verzi in Municipiul Constanta.

**CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul documentaţiei de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanţa**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Judeţului Constanţa, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările şi actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 şi HCLM nr. 196/07.04.2005.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ŞI ÎN PREVEDERILE PUG**

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se află terenuri aparţinând domeniului public al primăriei municipiului Constanţa, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona preponderent rezidentiala, cu functiuni de locuire colectiva si individuala,precum si echipamente publice.

Amplasamentul este situat pe str.Rascoala din 1907. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă :

* Bd.Mamaia,Bd.Tomis.

Vecinătăţile sunt reprezentate de zone rezidenţiale în regim individual si colectiv.

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui PUZ apartine proprietarilor Valeanu Valerica si Valeanu Gabriel Florentin, conform contract de vanzare-cumparare anexat.

Potrivit PUG Constanţa aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din UTR 3b: **ZRL 2b** - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonelor protejate.

**2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima municipiului Constanţa evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influenţe marine, prezentând anumite particularităţi legate de poziţia geograficăşi de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre şi a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului şi reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitaţii atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitaţiilor anuale este cuprins între 300 şi 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusă vara şi un aport important de zăpezi şi temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanţa se aflăîn zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenţă, având valoarea Uk = 29 m/s, căreia ii corespunde o presiune a vântului Qk = 0,5 kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naţionale, de 11,2ºC. Temperatura medie iarna este apropiată de 0ºC, dar pozitivă, iar vara depaşeşte 25ºC. Adâncimea de îngheţ se situeaza la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanţa se încadrează în zona seismica cu ag = 0,20 g exprimată în termeni ai acceleraţiei de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colţ a spectrului de răspuns al zonei respective Tc = 0,7 secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferenţă de nivel pe direcţia SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabuşire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcţii.

**2.4. CIRCULAŢIA**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă, fiind situat pe str.Rascoala din 1907, in vecinatatea bd.Tomis si bd.Mamaia.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Teritoriul studiat prin PUZ şi zonele învecinate sunt caracterizate de existenţa unor funcţiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

* Locuire în regim individual şi colectiv
* Servicii

În ceea ce priveşte **calitatea fondului construit**, aceasta este medie.La unele imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a faţadelor ori lucrari de mansardare / supraetajare,dar exista si immobile vechi,aflate in stare de degradare.

**2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apă, canalizare şi alimentare cu energie electric şi termică, gaze natural şi telefonie.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului, ele constând în măsurile obişnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecţie a mediului în ceea ce priveşte protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spaţii verzi, măsuri de protecţia muncii etc.

**2.8. OPŢIUNILE POPULAŢIEI**

Pe terenul ce a iniţiat elaborarea PUZ-ului se doreşte studierea oportunităţii edificării unui imobil cu funcţiunea de locuinte colective si functiuni complementare, cu regim de înălţime,S+P+2E.

Se doreste reglementarea tuturor loturilor de teren construibile si neconstruibile din zona studiata.

**2.9. DISFUNCTIONALITATI**

Terenul ce a generat PUZ este in prezent viran.Zona studiata nu are spatii verzi amenajate corespunzator si nici locuri de parcare delimitate si semnalizate.

Zona studiata,aflata in central municipiului Constanta,langa cele mai importante artere de circulatie, nu mai corespunde cerintelor functionale din momentul intocmirii PUG.

**2.10. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI**

Având în vedere tendinţele de dezvoltare ale zonei prezenta documentaţie de urbanism analizează:

* Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanţă cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
  + compatibilitatea funcţiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
  + asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
  + asigurarea acceselor obligatorii la lot,
  + asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietăţii
  + asigurarea spatiilor verzi ;
* Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice si spatii verzi, fără afectarea domeniului public şi a spaţiului verde amenajat existent,daca este cazul.

**2.11. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

În vederea asigurării coeziunii teritoriale şi unei dezvoltări spaţiale echilibrate, prezenta documentaţie de urbanism preia, detaliază şi modifică prevederile documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG Constanţa aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din UTR 3b: **ZRL 2b** - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonelor protejate.

Conform PUG,indicatorii urbanistici sunt astfel:

* Functiuni admise:
* locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
* functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
* Regim de inaltime : P+2E.Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda.
* POT = 35 %. Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1,astfel POTmaxim=45%.
* CUT = 1,00. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta regelementarilor pentru ZRL 1,astfel CUTmaxim=1.62.

**CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. DOMENIUL DE APLICARE**

**3.1.1**. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condiţiilor şi limitelor de recunoaştere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

**3.1.2**. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale, cât şi a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor şi pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului.

**3.1.3**. Se introduc interdicţii definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulaţie (dupa caz) şi în zonele în care se prevăd spaţii verzi de interes public, cu excepţia instalaţiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spaţiile verzi publice sunt admise şi construcţii pentru reclamă şi promovare, precum şi amenajări pentru întreţinerea spaţiilor verzi ori pază.

**3.1.4**. Se introduc interdicţii temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operaţiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

**3.1.5**. În toate unităţile teritoriale de referinţă ale prezentului regulament se va ţine seama de condiţionările precizate în studiul geotehnic*.* Pentru construcţiile situate în zonele care au condiţii

de fundare dificile şi / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de

urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

**3.1.6**. Prezentul regulament produce efecte şi devine obligatoriu după aprobarea documentaţiei de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanţa, potrivit competenţelor pe care le deţine în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administraţia publică locală.

**\*\*\*** Modalităţile de autorizare în cazul derogărilor de la prezentul regulament sunt, conform

Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

 modificări ale distanţelor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.);

 modificări ale funcțiunii, P.O.T. şi/sau C.U.T. și ale înălţimii maxime admise, precum și ale

distanţelor faţă de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal (P.U.Z.) în integralitatea sa.

**3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

**3.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA**

**PATRIMONIULUL NATURAL ŞI CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament, precum şi cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea raţională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico edilitare,amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

**3.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

**a) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepţia acelora care au drept scop limitareaefectelor acestora, este interzisă.

**b)Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepţia construcţiilor şi amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**c) Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun capacităţi de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile tehnice existente poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

**d) Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor.** Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea zonei, stabilită prin prezenta documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.

**e) Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită prin prezenta documentaţie de urbanism.

**f) Lucrări de utilitate publică.** Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

**g) Amplasarea panourilor de afişaj publicitar**, atât pe domeniul public, cât şi pe proprietăţi private sau pe faţadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

**3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare faţă de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificărileulterioare.

**a) Amplasarea faţă de drumuri publice**. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

 construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de intreţinere şi de exploatare;

 parcaje, staţii pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcţiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spaţiile comerciale aferente staţiilor de transport în comun;

 conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele de termoficare, electrice, de telecomunicaţii.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specific în vigoare.

**b) Amplasarea faţă de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se inţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

 în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

 retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respect coerenţa şi caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecţie la alte construcţii sau instalaţii;

 depăsirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale faţadelor până la înălţimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

 retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcţii în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiţionări;

 în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depăşesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă şi asigură o distanţă de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau a trotuarului amenajat.

**c) Amplasarea în interiorul parcelei**. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

 distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil şi cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condiţiilor de însorire a construcţiilor;

 distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (studiu de însorire, P.U.D. etc).

**3.3. REGULI CU PRIVIRE A ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**a) Accese carosabile.** Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

Numărul şi configuraţia acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei

speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**b) Accese pietonale.** Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru constructie, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

**3.4.1. RACORDAREA LA REŢELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE**

**a)** Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică. De la aceste dispoziţii se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

**b)** Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheţii.

**c)** Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

**d)** Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiţionat, cablurilor şi antenelor TV sau de satelit. La construcţiile noi aceste echipamente şi instalaţii vor fi mascate în planul faţadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicaţii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

**3.4.2. REALIZAREA DE REŢELE EDILITARE**

**a)** Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii,transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilorincintelor / construcţiilor şi

fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor

tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

**b)** Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elementele de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

**c)** Lucrările de construcţii pentru realizarea / extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate in condiţiile legii.

Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea reţelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare.

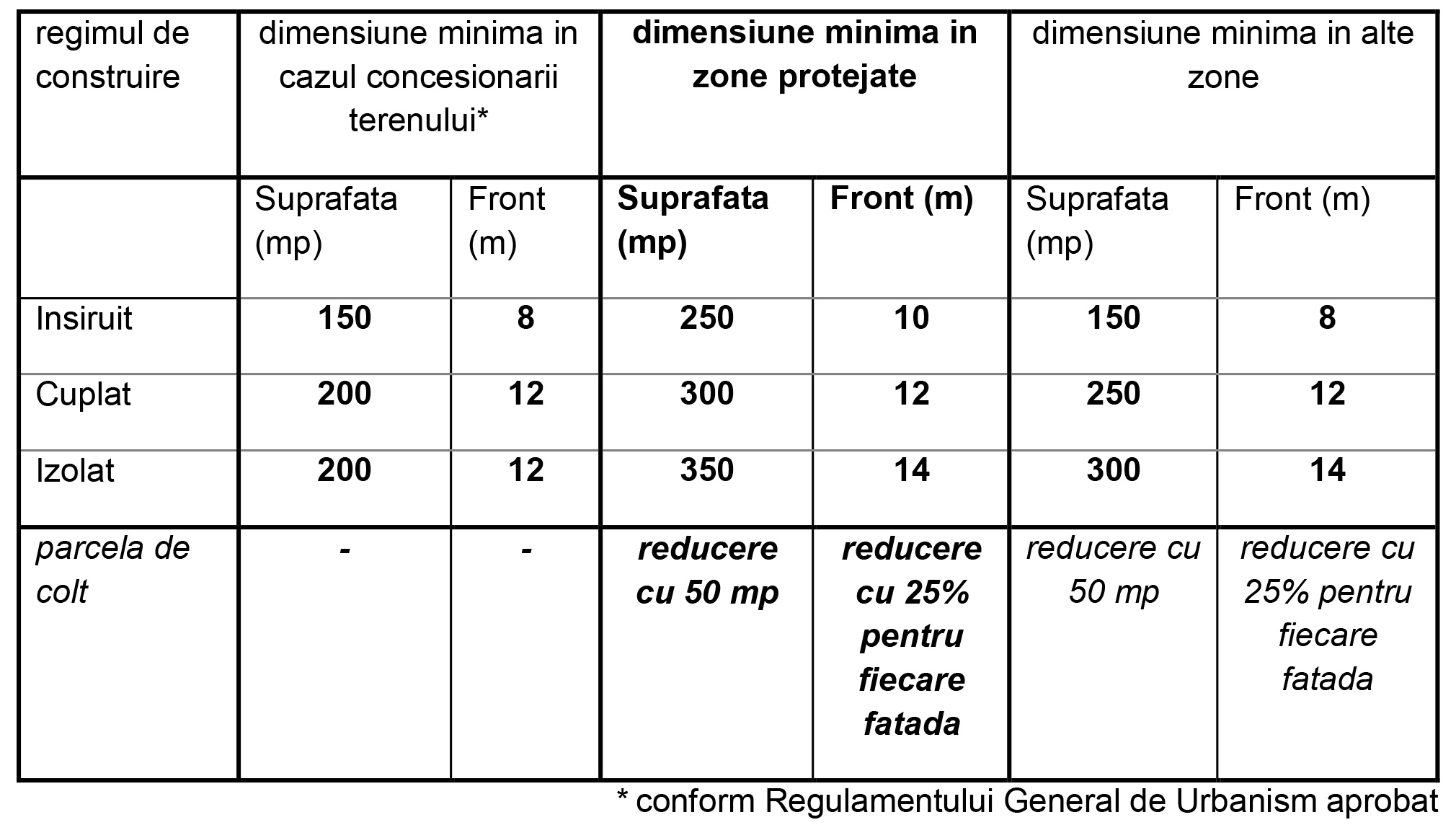
**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR**

**3.5.1. FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI**

**In ceea ce priveste prevederile Regulamentului local de urbanism a P.U.G.-ului Constanta, zona reglementata ca ZRL2b in care se incadreaza zona ce face obiectul documentatiei in situatia existenta, prezinta urmatoarele conditionari** :

**-**se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- **(1) - dimensiuni minime**



Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate , parcelarul existent prezenta terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici.Acest plan urbanistic zonal transforma toate aceste zone in terenuri construibile fara a mai permite divizarea acestora pe viitor ,ci doar alipirile in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentaţie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

- **(2) - adancimea parcelei** sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierii pentru extinderea infrastructurii,se va urmari exproprierea intregii parcele.In cazul exproprierii se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

**3.5.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Inaltimea constructiilor va fi maxim P+3 niveluri(Hmaxim cornisa/atic-13.9m,adica distanta minima dintre aliniamente) pentru parcelele de colt,la intersectia de strazi si maxim P+2 niveluri(Hmaxim cornisa/atic-11m) pentru restul parcelelor;

-se poate depasi numarul de nivele maxim admisibil cu mansarda,avand maxim 60% din aria unui nivel curent,fara depasirea inaltimii maxime admise.

- se admit depasiri de 1-2 metrinumai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de demisol si/sau subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor,precum si de incadrarea in indicatorii urbanistici propusi.

**3.5.3.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

**3.6.REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**3.6.1. PARCAJE**

**a)** Autorizarea executării construcţiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinaţiei clădirii:

 în interiorul parcelei, pe suprafata parcelei si pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire si vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.

 pe o altă parcelă aflată la o distanţă de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziţionată sau închiriată în acest scop şi pentru care, prin autorizaţia de construire se stabileşte faptul că spaţiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinaţia pe durata existenţei imobilului deservit;

 prin concesionare sau închiriere a spaţiilor de parcare din spaţiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;

 prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporţional cu sumele investite de acesta.

**b) Numarul minim al locurilor de parcare** ce trebuie asigurate se stabileşte în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, **cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minim** **de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza** **municipiului Constanta HC.L. 113/2017**, astfel:

** locuinţe individuale/ colective**

- 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;

** constructii comerciale** - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a ariei de vanzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;

** constructii de sanatate** - 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din A.d. si cf. normativelor specifice in cazul spitalelor si statiilor de salvare;

 **pentru alte funcţiuni** - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

**3.6.2 SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE**

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la **HGR nr.** **525/1996**, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013** *privind* *stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante* *decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta,astfel:*

- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;

- constructii de sanatate vor fi prevazute aliniamente simple/ duble, cu rol de protectie si parcuri

organizate cu o suprafata min. de 15 mp./pers. ;

- blocuri de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de loc. in suprafata min. de 30%;

- constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire de min. 5 mp./ loc.

**3.6.3.ÎMPREJMUIRI**

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

 împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

 împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălţime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălţimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80m spre strada si 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulaţia publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundaţia nu va depăşi limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleaşi exigente ca şi aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

**3.7. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE**

**3.7.1.**Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

 funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;

 regimul de construire;

 înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

**3.7.2.** Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferenţiere a prevederilor regulamentului:

 situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice şi arhitectural - urbanistice;

 situarea într-o condiţie particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

Teritoriul studiat prin prezenta documentaţie de urbanism, în suprafaţă de 3898.98mp isi va

pastra limita unitatii teritoriale de referinta din P.U.G.Constanta si va avea din punct de vedere operaţional o singura zona de reglementare propusa:

L2p – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2-3E SI

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, SITUATE IN ZONE PROTEJATE

**3.7.3. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**UTILIZARI ADMISE**

- locuinte individuale cu maxim P+2-3 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau

izolat;

- locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente pe nivel si maxim 8 apartamente in total;

- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.),servicii de proximitate(sanatate,locuri de joaca,coafor/cosmetica,etc...)

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**UTILIZARI INTERZISE**

- functiuni complementare locuirii ce genereaza un trafic important de persoane si marfuri si au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si

productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**3.7.4. CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR**

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in

SECTIUNEA 3.5. *- REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR*

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate , parcelarul existent prezenta terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici.Acest plan urbanistic zonal transforma toate aceste zone in terenuri construibile fara a mai permite divizarea acestora pe viitor ,ci doar alipirile in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentaţie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR,PUNCT 3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE**

**PARCELELOR**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ,PUNCT 3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ,PUNCT 3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**3.7.5.CIRCULAŢII, ACCESE SI STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

 Documentaţia nu îşi propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017** *privind asigurarea numarului minim de* *locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului* *Constanta, astfel :*

** locuinţe individuale/ colective**

- 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite(spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;

**- constructii comerciale** - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a ariei de vanzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;

**– constructii de sanatate** - 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din A.d. si cf. normativelor specifice in cazul spitalelor si statiilor de salvare;

**-pentru alte funcţiuni** - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

Accesul carosabil pe si pentru lotul ce a generat prezenta documentatie se va realiza din Strada Rascoalei 1907.

Pentru zona de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.3.,a prezentului regulament, *Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii si* prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.6., a prezentului regulament, *pct. 3.6.1. Parcaje.*

**3.7.6.INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

**Hmaxim admisibil este P+2E (11,00 m.)**

**\*exceptie facand parcelele de colt ce pot atinge o inaltime maxima de 13.9 m (P+3E).**

Cota +/- 0.00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale

terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului. Cota +/- 0.00 se va calcula la cota finite interioara a parterului .

Este posibilă supraetajarea construcţiilor de locuit cu respectarea prevederilor H.C.L.M nr. 292/ 2013, privind aprobarea executării unor lucrări de construcţii la apartamentele situate în blocuri.

În condiţiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor.

**3.7.7.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA

3.5, a prezentului regulament, pct.3.5.2 *ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

 arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei şi al funcţiunilor adăpostite;

 nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitaţii de materiale naturale (piatra artificială,caramidă sau lemn fals etc.);

 culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;

 mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spaţiilor publice din zonă;

 se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiţionat, cablurilor şi antenelor TVsau de satelit. La construcţiile noi aceste echipamente şi instalaţii vor fi mascate în planulfaţadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicaţii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

 amplasarea panourilor de afişaj publicitar, atât pe domeniul public, cât şi pe proprietăţi private sau pe faţadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

**3.7.8.CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în

SECTIUNEA 3.4., a prezentului regulament, *REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ*.

Noile obiective se vor bransa la reteaua existenta conform avizelor si specificatiilor institutiilor de specialitate si a normelor in vigoare.

**3.7.9.SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în

SECTIUNEA 3.6., a prezentului regulament, *SPAŢII VERZI*, la care se adaugă următoarele

prevederi specifice:

 Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spaţii plantate cu rol decorativ şi de protecţie care să respecte suprafaţa minimă aprobată conform prevederilor legale se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvial se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheţii.

Conform prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013** *privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta,* pentru functiunile propusepentru ZRb vor fi asigurate spatiile verzi dupa cum urmeaza:

**- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o**

**suprafata min. de 50%;**

**- constructii de sanatate vor fi prevazute aliniamente simple/ duble, cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata min. de 15 mp./pers. ;**

**- blocurile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de loc. In suprafata min. de 30%;**

**- constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute satii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire de min. 5 mp./ loc. .**

**3.7.10.ÎMPREJMUIRI**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.6.,

a prezentului regulament,pct.3.6.3. *ÎMPREJMUIRI.*

**3.7.11.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, P.O.T. - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. şi C.U.T.:

- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. şi C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

**P.O.T.maximadmis= 54%**

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, C.U.T. și utilizări admise.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, C.U.T. - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile,suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. şi C.U.T.:

- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. şi C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcconsţiilor noi;

**C.U.T. maxim = 1.62 mp./ A.D.C.**

Condiţii de depăşire a CUT

În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Este permisă supraetajarea construcţiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafaţa de maxim 20%

din suprafaţa desfăşurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

Reglementari propuse pentru lotul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z.:

**Amplasamentul ce a generat P.U.Z. cu Nr. cadastral= 211755 și S= 206.56 mp, situat pe**

**Str. Rascoalei 1907, nr. 33, va face parte din U.T.R. L2p ( zona locuinte individuale si**

**colective mici cu maxim P+2-3E si functiuni complementare locuirii, situate in zone**

**protejate ) si va prezenta urmatorii indicatori urbanistici:**

P.O.T.max. propus= **54%**

C.U.T. max. propus= **1.62**

R.H. propus= **P+2E** (Hmaxim cornisa/atic 11.00 m)

Functiuni admise:

· locuinte individuale sau colective mici(maxim 8 apartamente)

· functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.),servicii de proximitate(sanatate,locuri de joaca,coafor/cosmetica,etc...)

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

**CAPITOLUL 4 CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

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

- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţa prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite

- asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat.

Reglementările operaţionale propuse prin prezenta documentaţie, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spaţială echilibrată, la protecţia patrimoniului natural şi construit, la îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă, precum şi la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.Reglementările urbanistice propuse ilustrează şi vin în întâmpinarea tendinţelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,

URB.ROXANA MARCULESCU(TANASE)