

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATĂ DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR.
CALUGARENI ȘI STR. STEFAN MIHAILEANU - CONSTANȚA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 01/2015

Initiator: EPURE ELENA

Elaborator: Arh. ALINTA ISACOV - Birou individual de arhitectură

Tehnoredactare: **S.C. ISACOV & ASOCIATII- birou de arhitectura S.R.L.**

Colectiv elaborare:

Coordonator P.U.Z., Sef proiect - arh. ALINTA GABRIELA ISACOV , RUR-D,E

CONSTANTA –2016

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul local de urbanism (denumit în continuare prescurtat RLU) explică, întărește și detaliază reglementările din P.U.Z. sub forma unor prescripții și recomandări, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General, pentru zona studiată.

B. 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.

- INITIATOR P.U.Z.: EPURE ELENA, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Garofitei nr. 8, bl. L73, sc.A, ap.9 în calitate de *investitor*

(pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent)

- CUT propus zona studiată este mai mic decât 4.

- CUT propus în zona studiată crește cu maxim 20% față de CUT aprobat prin PUG

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA SI VA RESPECTA CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de catre URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată la data de 21.07.2013)

- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)
- Avizul de oportunitate nr. 178422/ 18.12.2015 Anexa la Certificatul de urbanism nr. 176/ 06.01.2016 a fost emis de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism, pentru elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal – zona delimitata de strazile Calarasi, Mihai Viteazul, Stefan Mihaileanu si Calugareni.*

Dintre principalele acte normative se mai menționează:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată la data de 21.07.2013)
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- "Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- O.U.G. privind protecția mediului, aprobată prin L. 265/2006
- "Legea apelor" (nr. 107/1996)
- "Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (nr. 213/1998)
- "Legea privind zonele protejate" (nr. 5/2000)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Codul civil
- Ordonanța Guvernului nr.7/2010 – pentru modificarea și completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor
- HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța
- În continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanța va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanța – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanța - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni și restricții) se aplică pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv în ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR. CALUGARENI SI STR. STEFAN MIHAILEANU, în Mun. Constanța, Jud. Constanța.

3.2. Zona studiata este in intravilanul mun. Constanta si este figurata in plansele de propuneri care fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TITLUL II. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

ARTICOLUL 1.

- a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru fiecare parcela din limita de studiu a P.U.Z.
- b) În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. nu oferă date suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism și a

autorizației de construire a unuia sau a mai multor obiective prevăzute, prin Certificatul de urbanism pentru eliberarea Autorizației de construire se va solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru parcela respectivă.

- c) Prin Certificatul de urbanism în vederea autorizării construirii, se va solicita avizul Direcției județene de cultură.

ARTICOLUL 2.

- a) Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcela vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Alinierea, regimul de construire, regimul de înălțime, indicii de ocupare a terenului vor respecta prevederile din planșa de Reglementări și cele descrise pentru fiecare Subunitate Funcțională reglementată prin RLU.
- c) Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisă, conform PUGMC.

ARTICOLUL 3.

- a) Staționarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmând a se prevedea în interiorul parcelei spațiile necesare pentru circulație, manevre, staționare și parcare.
- b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile "Regulamentului general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 sau cu alte normative specifice în vigoare la data elaborării proiectelor și conform prevederilor acestui RLU și P.U.Z.

ARTICOLUL 4.

- a) Prin Certificatul de urbanism în vederea autorizării construirii, se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor tehnice de fundare a construcțiilor.

TITLUL III. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1. - UNITĂȚILE ȘI SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt subzonele :

- **ZRCL3** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
- **ZRCL2** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
- **ZRL2bM** - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE.

TITLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZRCL3

Aceste parcele pot forma un front P+2+M- P+3+M, care sa margineasca spatiul urban creat de incinta bisericii monument istoric, pentru a accentua imaginea *scuarului* format intre strazile Calarasi, Aleea Romulus, Castanilor si Stefan Mihaileanu.

ZRCL2

Se prevede ca un regim de construire putin mai inalt, de P+2+M, pentru fronturile la strazile mai circulat din dreptul intersecției str. Calugareni cu str. Stefan Mihaileanu si frontul de la str. Mihai Viteazul , si ca trecere graduala de la regimul P+3+M din dreptul scuarului la regimul P+2 al subzonei centrale.

ZRL2bM

va cuprinde partea centrala a zonei studiate (partea din frontul la str. Calarasi care iese in afara zonei de scuar al bisericii si cea mai mare parte a frontului la str. Calugareni, cu regim de inaltime P+1- P+2^E.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZRCL3, ZRCL2

- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+3^E +M niveluri (pentru subzona ZRCL3) si maxim P+2^E +M niveluri (pentru subzona ZRCL2) în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Spații pentru diverse servicii, de exemplu:
 - servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
 - birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale
 - birouri firme comerciale
 - servicii pentru prescolari : cresa si gradinita;
 - servicii after school pentru scolari;
 - servicii curatorie haine, cosmetica, frizerie etc;
 - comerț cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);
 - depozitare produse fara nocivitate
 - sali de intretinere, fitness
- Spații pentru cazare pentru turism etc;
- Spații verzi amenajate, destinate locatarilor;
- Spații pentru parcare, garare autoturisme, motociclete și biciclete (supraterane si subterane: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza),
- Constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui

ZRL2bM

- Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- Functiuni complementare locuirii, in limita a maxim 50% din Aria Desfasurata: Parcare /garare, Comerț cu amanuntul, Spații pentru diverse servicii : frizerie, servicii depozitare produse fara nocivitate, Cabinete medicale, Birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) etc.

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfașurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent

ZRL2bM

- Se admite utilizarea spatiilor din cladirile de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale, cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stânjeniri

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria III.

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se interzic urmatoarele utilizări:
 1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
 3. Comert cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
 4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
 6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
 7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO
 8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ZRL2bM

- Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din AD, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Dimensiunile parcelelor vor respecta conditiile minime stabilite de RGU /1996, art. 30 (2) si (3). In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, reconfigurari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara. Sunt exceptate, constructiile declarate monument, sau cele din zona de protectie a acestora, care necesita lucrari de consolidare, refacere, reabilitare si care contribuie la asigurarea caracterului arhitectural – urbanistic al zonei din care fac parte.

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zona studiata	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	12
Izolati	200	12	200	12
<i>Reduceri pentru parcela de colt</i>	-	-	-	-

* conform Regulamentului General de Urbanism

- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- Conform RLUMC, pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Dată fiind tipologia predominantă a zonei, clădirile se pot dispune pe aliniament (100% din lungimea aliniamentului, pentru regim insiruit).

- În cazul amplasării retrase față de aliniament retragerea va fi de cel puțin 4,0 metri.

În cazul amplasării adiacent unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 4,0 metri atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea clădirii existente este mai mică de 3,0 metri caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,0 metri față de aliniament.

- Retragera de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări; retragerea este însă permisă dacă porțiunea de calcan vecin ramasă aparentă se maschează de către investitor cu perete sau panou înverzit (perete vegetal) cu înălțime minim 3 m poziționat independent pe terenul propriu al investitorului (în care caz nu este necesar acordul vecinului) sau cu tratare cu plastică arhitecturală a calcanului vecin suportată de către investitor. Tratarea cu plastică arhitecturală a calcanului vecin se face numai cu acordul vecinului.

- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc **1.00** m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de **4.00** m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente;

- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

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

AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELE se stabileste in functie de :

- Profilele transversale ale arterelor
- Aspectele compositionale
- Regimul de aliniere al constructiilor existente
- Tipologia amplasării construcțiilor existente

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

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

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 depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minima}}=50.0$ mp;

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală, recomandabil, cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0** metri.

ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0** metri lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei;
- Se va asigura, unde este posibil, accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Circulația pietonală - la trotuare se propune a fi amenajate la intersecții rampe locale pentru ușurarea urcării și coborârii pe trotuar a persoanelor cu dizabilități locomotorii. Nu există spații suficiente pentru amenajarea de piste pentru bicicliști.

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Stationarea autovehiculelor se realizează în interiorul parcelei, deci va fi asigurată de regulă în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform:

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5.

- Reglementarilor în vigoare la data întocmirii documentațiilor.

- Stationarea autovehiculelor în lungul străzii se va permite conform reglementărilor poliției rutiere.

ARTICOLUL 10. ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**ZRCL3**

Regimul de înălțime : max. P+3+M.

(H_{maxim} la cornisa/streasina = 15.0 metri);

ZRCL2

Regimul de înălțime : max. P+2+M. (H_{maxim} la cornisa/streasina = 12.0 metri);

ZRL2bM

Regimul de înălțime: max. P+2 (H_{maxim} la cornisa/streasina = 10.0 metri); se admite mansardarea clădirilor peste etajul 2, conform Articolului 2. *Utilizări admise cu condiționari*, cu înălțimea la cornisa/streasina menționată.

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Se recomandă ca în cazul amplasării clădirii pe aliniament, H_{maxim} la cornisa/streasina a porțiunii fațadei aflate pe aliniament să nu depășească distanța dintre aliniamentul propriu și cel opus față de stradă.

La clădirile cu regim de înălțime P+3+M se recomandă ca fațada spre stradă să aibă ultimul nivel retras.

Se admite mansardarea clădirilor, conform Articolului 2. *Utilizări admise cu condiționari*;

Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 5.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM**

- clădirile noi sau modificările/reconfigurările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile situate în sit urban vor fi prevăzute cu acoperis; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelitoarei tradiționale de olane, potrivită în situl urban;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii;

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM**

PUZ PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STR. CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI SI STEFAN MIHAILEANU - CONSTANTA.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, după caz;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile branșamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială, sau la rigolele stradale, după caz.
- La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obținute de la detinatorii de utilități și pentru realizarea carora se vor obține separat pentru fiecare tip de utilități autorizații de construire
 - Gospodărie comunală - Depozitarea controlată a deșeurilor: se vor respecta prevederile Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, respectiv ale reglementărilor în vigoare la data documentației

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE **ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă 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**);
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor aplica prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI **ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM**

- 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, transparență etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 m** și un soclu opac de minim **0.30 m** și maxim **1.00 m**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI **($POT = mp\ Ac / mp\ teren * 100$)**

**INDICATOR MEDIU RAPORTAT LA INTREAGA ZONA STUDIATA, EXCEPTAND
DOMENIUL PUBLIC:**

POT maxim = 42 % (54%*)

EVIDENTIIAT PE SUBZONE:

- subzona ZRCL3:

POT maxim = 42 % (54%*)

- subzona ZRCL2:

POT maxim = 42 % (54%*)

- subzona ZRL2bM:

POT maxim = 42 % (54%*)

Conform PUG Constanta:

Art. 15.1. Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatii de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

(...%*) REPREZINTA VALOAREA POT MAXIM POSIBIL IN CAZUL EXISTENTEI UNOR FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LOCUirii SAU PENTRU ALTE DESTINATII

**ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
(*CUT = mp Ad /mpteren*)**

EVIDENTIIAT PE SUBZONE:

- subzona ZRCL3:

CUT-1 maxim = 1,6030

CUT-2 maxim = 2,1035

- subzona ZRCL2:

CUT-1 maxim = 1,20

CUT-2 maxim = 1,6200

- subzona ZRL2bM:

CUT-1 maxim = 1,10

CUT-2 maxim = 1,50

**INDICATOR MEDIU RAPORTAT LA INTREAGA ZONA STUDIATA, EXCEPTAND
DOMENIUL PUBLIC:****CUT-1 maxim = 1,20**

În cazul inexistenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate în RLU la Utilizări admise pentru subzone. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,00 admis în cazul inexistenței unor funcțiuni complementare + 0,20 = 1,20).

CUT-2 maxim = 1,62

În cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate în RLU la Utilizări admise pentru subzone. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

Creșterea CUT propusă la nivelul întregii zone studiate este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

Coordonator P.U.Z.:
arh. Alinta Gabriela Isacov