



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Dimitrie Bolintineanu, str. IG Duca, str. Dacia și bd. Mamaia, inițiator SC Adria Rox Imobiliare SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09. 2017.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 115437/11.09.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Avizul arhitectului șef nr. 115432/11.09.2017 și referatul Direcției urbanism nr. 115435/11.09.2017.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 562/2003 al MTCT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal pentru zone protejate;

Văzând solicitarea SC Adria Rox Imobiliare SRL înregistrată sub nr. 115432/11.09.2017, precum și Avizul de oportunitate nr. 166806/24.11.2015 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5), lit. c) și art. 115 alin (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Dimitrie Bolintineanu, str. IG Duca, str. Dacia și bd. Mamaia, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Zona studiată în suprafață de 8311 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul care a inițiat documentația, situat în str. Dimitrie Bolintineanu nr. 41C și 41B, în suprafață de 255 mp, identificat cu nr. cadastral 239496, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Adria Rox Imobiliare SRL, conform actului de alipire autentificat sub nr. 1772/16.12.2013 la Biroul notarilor publici asociați Doinița Crișan și Delia Crișan.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de trei ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă trei ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Adria Rox Imobiliare SRL la

sediul din Constanța, al. Pelicanului nr. 19, bl. AV41, sc. C, ap. 43, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHİ TEODOR

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 308 / 29.09. 2017

PLAN URBANISTIC ZONAL

**pentru ZONA DELIMITATA DE strada DIMITRIE BOLINTINEANU,
bulevardul I.G.DUCA, strada DACIA si bulevardul MAMAIA**

conform aviz de oportunitate NR.166806/24.11.2015

II. REGULAMENT DE URBANISM

TITLUL I –DISPOZIȚII GENERALE

1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

1.1. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica strict in zona analizata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal care modifica (actualizeaza) prevederile Planului Urbanistic General aprobat si Hotararile de Consiliu Local aprobate. Prevederile se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor aflate pe aceste amplasamente, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii nr. 350/2001 numai pe baza unui alt Plan Urbanistic Zonal avizat si aprobat legal.

1.2.Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se va aplica pentru ZRL2b/1 - subzona a ZRL2b/1 LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, BIROURI, COMERT, SERCIVIL

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 159324/21.09.17
ARHITECT ȘEF

2. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL

2.1. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1.1.Regulamentul Local de Urbanism – RLU - a fost elaborat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, cu Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 562/2003, cu prevederile HGR nr.525/1996 si cu alte acte legislative specific, dintre care:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, Legea nr. 289/2006 si Legea nr.190/2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001;
- Ordinul MDRAP 233 din 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare a actualizare a documentatiilor
- Legea nr. 18/1991 – republicata - privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2000 privind administratia publica locala;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural national
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea ordonantei nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

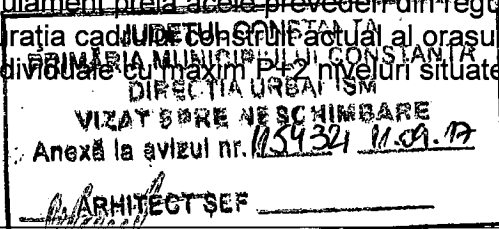


2.1.2. Au fost preluate deasemenea prevederi ale unor ordine, hotarari de guvern sau ordonante, precum:

- Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei;
- HG nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordonanta de urgenta nr. 76/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea OG nr. 58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatilor de turism in Romania;
- HG nr. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul nr. 61/1999 al presedintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap;
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane;
- Ordinul MLPAT nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor.

2.1.3. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația caducă a construcțiilor actuale al orașului:

ZRL 2b - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.



2.2. CONDIȚII DE APLICARE

2.2.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

2.2.2. Prezentul regulament are un caracter obligatoriu. Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire pentru orice parcelă situată în limita de studiu.

2.2.3. Pentru loturile care au făcut obiectul unei documentații de urbanism anterioare prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor aplica reglementările prezentului regulament. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentații de urbanism sunt integrate și odata cu aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal documentațiile de urbanism anterioare își pierd valabilitatea.

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

2.3. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

2.3.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

2.3.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic care conduc la soluții de amplasare și configurare a construcțiilor care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament (retrageri de siguranță față de construcții vecine, aliniere, subzidiri, etc);
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanta sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.



2.3.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, însoțit de studiul de însorire avizat favorabil de Direcția de Sanatate Publica, precum și cu acordul unității teritoriale de pompieri;
- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării Planului Urbanistic Zonal în integralitatea sa.

3. DIVIZAREA IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)

3.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire;
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

3.2. Regulamentul este alcătuit pentru: ZRL2b - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, BIROURI, COMERT, SERCIVII

RH maxim: P+2E-3E partial – 16,00metri... POT maxim =65% CUT maxim = 1.62

3.3. Structura regulamentului de urbanism pentru fiecare capitol de zonă funcțională conține următoarele secțiuni și articole:

DISPOZITII APLICABILE IN ZONA: unitatea de referință și caracterul acesteia

NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

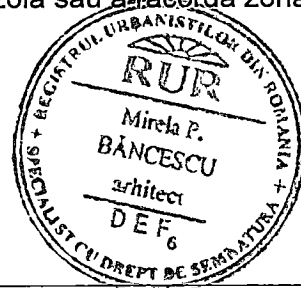
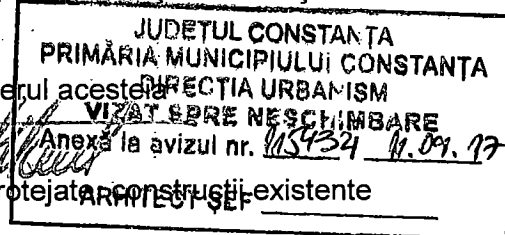
1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
2. Tipuri admise de ocupare și utilizare
3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare
4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
5. POT maxim admis
6. Înălțimea construcțiilor
7. Aspectul exterior al clădirilor
8. Accese și circulații
9. Staționări și pavaje
10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare
11. Spații libere și spații plantate
12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona față de vecinătăți agresive.

POSBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

1. CUT maxim admis
2. Condiții de depășire a CUT



4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

4.1. **Executarea de noi parcelări** este condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, conform prevederilor din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. **Pentru parcelările existente**, executate înainte de anul 1996, cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și elaborării unei documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu.

De asemenea, se pot autoriza lucrări de consolidare și supraetajare a clădirilor cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

5. OBSERVAȚII

5.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației actuale în care au apărut doar sporadic sau încă întârzie să își facă simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, motiv pentru care există un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

5.2. Totodată regulamentul ține seama de viitoarele condiționări pe care este probabil să le impună completarea legislației în domeniu - Legea Urbanismului, Legea Protecției Ansamblurilor, Monumentelor și Siturilor Istorice, etc.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 115432/11.09.17
ARHITECT ȘEF

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

- spatii verzi amenajate conform HCJC 152/22.05.2013;
- vestigii arheologice - raza 50m, in cazul descoperirii acestora. Autorizatia de lucrari de interventie sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai dupa obtinerea avizului Ministerului Culturii și Identitatii Nationale.
- este interzisa realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa sau bazine vidanjabile pentru canalizarea menajera.

Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice:

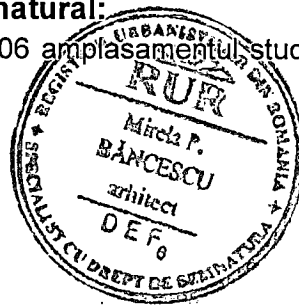
- LEA - 1,5 m din ax, in fiecare parte;
- zone cu interdictie temporara de construire - in cazul descoperirii unor vestigii arheologice, pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica.

2. Regului cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

*Masuri propuse – prevenirea / diminuarea riscurilor natural:

Conform "Codului de proiectare seismica" P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

- acceleratia orizontala a terenului $a_g=0,16g$;
- perioada de colt $T_c=0,7$ sec.



În conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adâncimea maximă de îngheț este de 80 cm. În conformitate cu STAS 10101/21-92 - "Acțiuni în construcții - Încărcări date din zapadă" amplasamentul se găsește în zona B cu greutatea de referință $g_z=1,2\text{ kN/mp}$ pentru o perioadă de revenire de 10 ani, $1,6\text{ kN/mp}$ pentru o perioadă de revenire de 25 ani și $2,0\text{ kN/mp}$ pentru o perioadă de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 "Acțiuni în construcții - Încărcări date de vânt" amplasamentul se încadrează în zona C unde viteza medie lunară pe două minute $=30\text{ m/s}$ și presiunea dinamică de bază la înălțimea de 10m deasupra terenului $=0,55\text{ kN/mp}$.

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecărilor de teren.

Protejarea sapaturilor față de reacțiunea clădirilor învecinate se va face după caz, cu sprijiniri (palplanse, piloți forati, pereți mulati, etc.) cu fundații de diverse tipuri (talpi continue, radiere, piloți, chesoane, barete) rezultate după analiza geotehnică detaliată a fiecărui amplasament.

Volumele de pământ puse în mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozita în locul indicat de municipalitate.

Parcela se va amenaja (plantatii, trotuare, platforme) pentru dirijarea și captarea controlată a apelor pluviale.

Măsuri de protecție pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare

Nu se evidențiază riscuri antropice în zona studiată.

Deseurile se vor colecta pe platforme special amenajate sau în camere special amenajate în corpul clădirilor.

Autorizarea construcțiilor în zona studiată se poate face numai cu condiția asigurării bransamentelor la rețelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze sau bransament agent termic).

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.2. Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

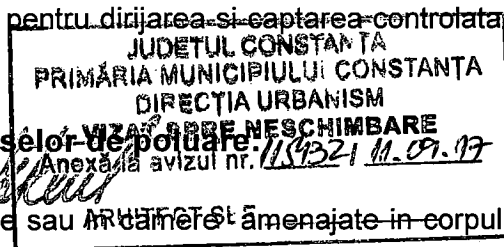
Clădirile noi se vor dispune pe aliniament, respectând tipologia predominantă a zonei sau se pot retrage 5 metri dacă se propun locuri de parcare în față; retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții și acesta este vizibil din domeniul public.

Nu se admit console și balcoane peste domeniul public.

3.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă sau aticul a celei mai înalte,
- în cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanța dintre clădiri poate fi mai mică decât jumătatea din înălțimea celei mai înalte, până la minim 4,00 metri.
- prevederile OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de



[Handwritten signature]

autoritatea publica locală, după caz (studiu de însorire verificat la cerinta sanatare, igiena, mediu si avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică sau elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu).

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru fiecare parcela este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

Va fi respectat Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.

4.1. Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, prin documentatii de urbanism aprobate si cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Va fi respectat Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.

În cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice ale drumului.

4.2. Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc.).

4.3. Parcaje.

Va fi respectat Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.

4.3.2. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr. 113/27.04.2017.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

La cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.

Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat.



6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea construirii pe parcela, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8,00metri pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00metri pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

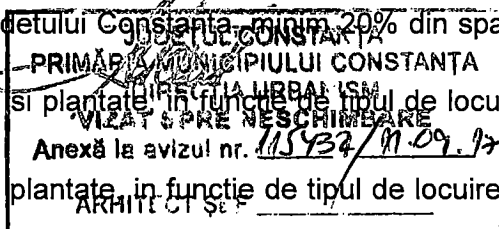
Pentru loturile care nu intrunesc una din condițiile de mai sus autorizarea construirii este conditionata de intocmirea si avizarea unei documentatii de urbanism – Plan Urbanistic de Detaliu.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCJC 152/2013 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, minim 20% din spațiul verde amenajat va fi pe pamant vegetal.:

- locuinte unifamiliale – vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, in suprafata de minim 5mp/locuitor.
- locuinte colective – vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, in suprafata de minim 30% din S teren.

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.pentru accese, circulatii pietonale, carosabile si parcare, astfel minimum 20%.din suprafata.impermeabila corespunzatoare circulatiilor va fi permeabila (de exemplu prin folosirea de dale inierbate, pietris sau alte materiale permeabile).



ZRL2b/1 – subzona a ZRL2b -LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE , BIROURI, COMERT, SERVICII



DISPOZITII APLICABILE IN ZONA

Pentru zona delimitata de strada DIMITRIE BOLINTINEANU, bulevardul I.G.DUCA, strada DACIA si bulevardul MAMAIA se propune:

ZRL2b/1 - subzona a ZRL2b - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE,
BIROURI, COMERT, SERVICII

RH: P+2E-3E partial – 16m (de la cota trotuarului de garda pina la cornisa sau atic)

POT maxim = 65% JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE REȘCHIMBARE

NATURA OCUPĂRII SI UTILIZĂRII TERENULUI

ARHITECT ȘEF 11.3432/14.09.17

**1. OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCTII EXISTENTE PROTEJATE,
CONSTRUCTII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPATII NECONSTRUITE PROTEJATE)**



Zona protejata a fost instituita anterior elaborarii PUZ.

Conform Listei monumentelor istorice 2015, zona studiata se afla in zona protejata a urmatoarelor monumente istorice:

- Necropola orasului antic Tomis, cod CT-I-s-A-025555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de str.Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersectia cu bd.1Mai, str.Cumpenei, str.Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu pana la Pescarie – la S de Mamamia, malul marii si Portul Comercial;
- Sit urban, cod CT-II-s-B-02820, nr.crt.484, bd.Mamaia (front NV- Duca Ion Gheorghe-Rascoala din 1907), str.Duca Ion Gheorghe, Mihaileanu Stefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazu, Lahovary Ion, G-ral Manu, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Vladimirescu Tudor, Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu

Gherea, Mr.Murea Gheorghe, Topraisar, Iorga Nicolae, G-ral Grigorescu Eremia, Flamanda, Vulcan Petru;

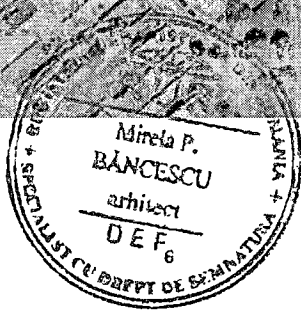
- Sit urban, cod CT-II-s-B-02842, nr.crt.490, str.Stefan cem Mare, str.Saligny A., str.Grivita, str. Bratescu C., str.Sarmizegetusa, str.Dacia, str.Decebal, str. Bolintineanu D., str.Sabinelor, str.Abdulachim K., str.Vladimirescu T., str.Avram Iancu, str.Atelierelor, str.Olteniei, str.Duca I.Gh., str.Jupiter, str.Mercur, str.Lazar Gh., str.Mihailescu St., str.Romulu P., str.Enescu G., str.Voronca I., str.Mihai Viteazul, str.Miron Costin, str.Lahovary I., str.Siretului, str.G-ral Manu, str.Rascoala 1907, bd.Tomis, str.Kogalniceanu M., str.Mircea cel Batran, str.Smardan, str.Banescu I., str.Puskin, str.Parvan V., str.Eminescu M., str.Eroilor, bd.Mamaia (nr.2-52).

si in zona de protectie a monumentului istoric: Biserica "Sf.Imparati Constantin si Elena", Cod CT-II-m-B-02823, nr.crt.528, str.Mihaileanu Stelea nr.66, datare 1934-1937, situat la circa 300m.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE RESCHIMBARE

Anexa la avizul nr.

DIRECTIA SI



[Handwritten signature]

Cele 3 monumente mentionate (exceptand Biserica "Sf. Imparati Constantin si Elena", care se afla la o distanta destul de mare si nu este afectata in mod direct de zona PUZ) fac parte din categoria siturilor arheologice care vor fi studiate, cercetate, protejate conform cerintelor din avizul emis de catre Ministerului Culturii si Identitatii Nationale - Directia Judeteana pentru cultura Constanta.

Fondul construit existent nu are o valoare arhitecturala sau de ansamblu, prin urmare nu exista elemente de arhitectura sau de urbanism care ar trebui preluate sau protejate prin noul Plan Urbanistic Zonal.

Parcelarul este vechi, probabil dateaza de la 1936, si se caracterizeaza prin parcele inguste si lungi, multe dintre ele rezultate in urma divizarilor ulterioare repetate. Aproximativ jumatate din numarul parcelelor nu indeplinesc conditiile de constructibilitate conform HG 525/1996 (au deschidere la strada mai mica de 8,00m sau subcatata inferioara de 150mp).



1. TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE:

UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale si locuinte colective, cu maxim P+2E-3E partial niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: parcare / garare, comert, alimentatie publica (restaurante, cofetarii, cafenele, baruri), servicii, birouri, dotari pentru invatamant, cultura, sanatate, depozitare produse fara nocivitate.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejuriri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;



2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu urmatoarele conditii: sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii, activitatile manufacturiere, echipamente publice la nivel de cartier (creșe, grădinițe, școli primare, dispensare urbane și dispensare policlinice, alte tipuri de noi echipamente publice) cu suprafata desfasurata peste 250mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii Plan Urbanistic de Detaliu;

3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE:

- functiuni complementare locuirii, daca genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si/sau produc poluare si zgomot;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea inchirieturii pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta spre ne schimbare;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice,
- orice alta functiune care nu este precizata la articolul 1 si 2.

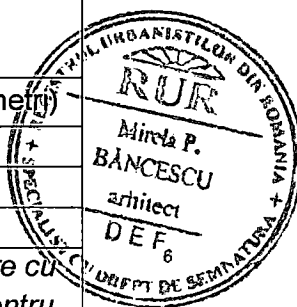
CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI:

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMA, MARIME, DIMENSIUNI, DECLIVITATI)

Se considera construibile parcele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

regimul de construire	dimensiuni minime	
	Suprafata (mp)	Front (metri)
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	200	12
parcela de colt	reducere cu 50mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada



- (2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 metri;
- pentru realizarea de constructii noi, extinderi si supraetajari ale constructiilor existente trebuie respectate cumulativ urmatoarele conditii:
 - front la stradă de minimum 8 metri pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 metri pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - suprafata minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- pentru terenurile care nu intrunesc una din conditiile de mai sus autorizarea construirii este conditionata de intocmirea si avizarea unei documentatii de urbanism – Plan Urbanistic de Detaliu.

2. REALIZAREA CONSTRUCTIILOR IN RAPORT CU CIRCULATIILE CAROSABILE:

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din Planul Urbanistic General al municipiului Constanta;

- cladirile se vor dispune pe aliniament, respectand tipologia predominanta a zonei sau se pot retrage 5 metri daca se propun locuri de parcare in fata; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii si acesta este vizibil din domeniul public.

- nu se admit console si balcoane peste domeniul public;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu un maximum de 10 m din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 0,90 metri;

- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 3 metri;

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (valabil si pentru locuintele de colt cuplate sau izolate).

3. REALIZAREA CONSTRUCTIILOR IN RAPORT CU LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

- in cazul cladirilor cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 15 metri.

- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de minim jumatate din inaltimea la cornisa sau atic, dar nu mai putin de 3 metri;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

- cladirile in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa sau atic, dar nu mai putin de 3 metri;

- se accepta amplasarea cladirilor pe limita parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladirii sau o fatada tip calcan amplasata la o distanta mai mica de 1m fata de limita de proprietate;

- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu minim jumatatea din inaltimea la cornisa sau atic, dar nu mai putin de 3 metri; se accepta amplasarea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladirii;



- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii de 2 metri.

4. REALIZAREA CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI 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 depasite;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa sau aticul a celei mai inalte,
- in cazul in care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanta dintre cladiri poate fi mai mica decat jumatatea din inaltimea celei mai inalte, pina la minim 4,00 metri.
- prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (studiu de insorire, avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică sau elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu).

5. POT MAXIM ADMIS - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.), conform valorilor înscrise în planul de reglementări pentru fiecare zona de reglementare

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, 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 3,00 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții).

POT_{maxim} = 65%

Condiții de depășire a POT:

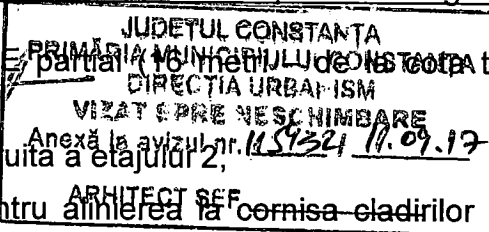
- În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament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



- În cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea procentului de ocupare a terenului, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Pentru loturile care au făcut obiectul unei documentații de urbanism anterioare prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor aplica reglementările prezentului regulament. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentații de urbanism sunt integrate și odata cu aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal documentațiile de urbanism anterioare își pierd valabilitatea.

6. ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR - conform valorilor înscrise în planul de reglementări pentru fiecare zonă de reglementare.

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E-3E parțial (16 metri) de la cota trotuarului de garda până la cornisa sau atic);
- etajul 3 va fi maxim 75% din suprafața construită a etajului 2;
- se admit depășiri de 1 - 2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit, cuplat și în cazul clădirilor de colț;
- înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4,00 metri cu centrul pe linia cornisei sau streasinei;
- se admite realizarea de niveluri subterane, însă diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului nu va depăși 1 metru;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.



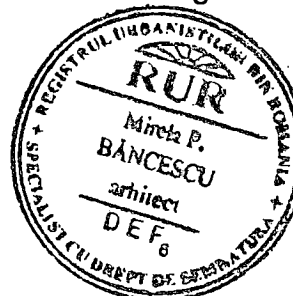
Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxim admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului, având o suprafață construită de maxim 30% din suprafața construită a etajului inferior,
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic,
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent.

Modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- înălțimea maximă s-a calculat astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de gardă + parter 4 metri + etaje 1-3 – 3 x 3,30 metri + 1,50 metri pentru atic/cornisă;
- se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
- realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus;



- în cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea înălțimii maxime admise, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și aspectul exterior al construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă
- cladirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- culoarele admise la fațadele vizibile din domeniul public sunt următoarele: alb, crem și gri,
- la fațade nu se vor folosi imitații de materiale, de exemplu faianța care imită marmura, plastic care imită lemnul, plastic care imită sticla, etc.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor,
- pentru învelitorile realizate din tigla ceramică, culoarea va fi cărămizie, tip RAL 2008 – 2009 – 2010,
- pentru învelitorile realizate din tablă, culoarea va fi gri, tip RAL 7036 – 7037 – 7038 - 7039,
- pentru învelitorile realizate din tablă model tigla (sau denumite pe piață – „tigla metalică”) culoarea va fi maro, tip RAL 8002–8003– 8004.

În avizul nr. 679 din 13.05.2016, emis de către Direcția Județeană pentru cultură, Constanța, a Ministerului Culturii, sunt menționate următoarele recomandări referitoare la aspectul clădirilor: „finisaje exterioare cu tencuieli, în culori pastelate, placaje cu piatră naturală și acoperisuri în terasă sau cu șarpanta în 4 ape, cu panta redusă, conform tradiției locale”.

8. ÎMPREJMUIRILE:

Împrejmuirile vor fi:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale – pentru limitele laterale și spate;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice – pentru limitele spre stradă.
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2 metri.
- pentru finisarea împrejmuirilor dinspre stradă se vor folosi materiale naturale, de exemplu: cărămida, piatră, metal, ceramică, tigla, sticla securizată și altele.
- pentru finisarea împrejmuirilor dinspre stradă se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton armat, a policarbonatului, a materialelor plastice precum și a placajelor ceramice glazurate (de exemplu, faianța).



[Handwritten signature]

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuii din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

9. ACCESE SI CIRCULATII

- 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 3,5 metri latime;

- pentru parcelele cu suprafata până în 350mp și având front la o singură stradă, se va asigura un singur acces pe parcelă cu o lățime maximă de 6,00metri și minimă de 2,50metri sau maximum doua accese distincte cu lățimea maxima de 3,00metri, dar nu mai mică de 2,50metri, fiecare.

- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela,

- pentru terenul care a general PUZ, accesul auto se va realiza din str. D. Bolintineanu.

10. STATIONARI SI PARCAJE:

Va fi respectat Regulamentul privind asigurarea minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin HCL nr: 113/27.04.2017.

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, carosabile si parcare, astfel minimum 20% din suprafata impermeabila corespunzatoare circulatiilor va fi permeabila (de exemplu prin folosirea de dale inierbate, pietris sau alte materiale permeabile).

11. ECHIPARE CU RETELE TEHNICO-EDILITARE

- cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;

- noile bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii;

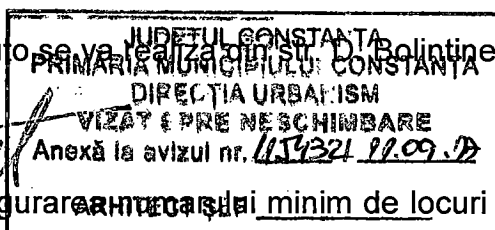
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

12. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- menținerea sau creare de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente construtiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, minim 20% din spatiul verde amenajat va fi pe pamant vegetal.:

- locuinte unifamiliale – vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, in suprafata de minim 5mp/locuitor.

- locuinte colective – vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, in suprafata de minim 30% din S teren.



- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, carosabile si parcuri, astfel minimum 20% din suprafata impermeabila corespunzatoare circulatiilor va fi permeabila (de exemplu prin folosirea de dale inierbate, pietris sau alte materiale permeabile).

13 POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

13.1. CUT MAXIM ADMIS - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.), conform valorilor înscrise în planul de reglementări pentru fiecare zona de reglementare

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, C.U.T. - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 mtri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, troarele, Restul suprafețelor/planșeelor, indiferent de funcțiune, intra în calculul P.O.T. și P.O.T.U.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

CUT_{maxim} = 1.62

13.2.CONDITII DE DEPASIRE A CUT

- În toate cazurile în care C.U.T. existent autorizat este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent autorizat până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse;
- În cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Pentru loturile care au făcut obiectul unei documentații de urbanism anterioare prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor aplica reglementările prezentului regulament. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentații de urbanism sunt integrate și odată cu aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal documentațiile de urbanism anterioare își pierd valabilitatea.
- Reglementările prezentului regulament se vor aplica până la nivel de parcelă.



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru ZONA DELIMITATA de strada DIMITRIE BOLINTINEANU, bulevardul I.G.DUCA, strada DACIA si bulevardul MAMAIA

conform aviz de oportunitate NR.166806/24.11.2015

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE LUCRĂRII

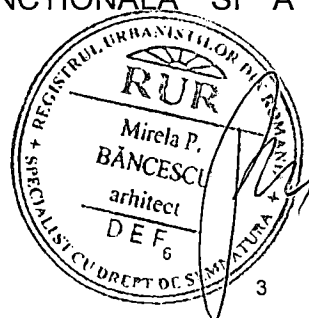
2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

- 2.1. JUSTIFICAREA INITIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE;
- 2.2. STUDIUL ISTORIC GENERAL (STABILIREA EVENIMENTELOR, FAPTELOR SI URMARILOR ACESTORA CARE AU CONDUS LA CONFIGURAREA ACTUALA A LOCALITATII, ZONEI, CONSTRUCTIILOR) – ANEXA
- 2.3. DEFINIREA/DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE PE BAZA UTILIZARII CRITERIILOR DE DEFINIRE (STABILIREA SUPRAFETEI DE MANIFESTARE A CRITERIILOR (ISTORICE, URBANISTICE, FUNCTIONALE, DE VIZIBILITATE, ETC.), DECELAREA CALITATII DIFERITELOR COMPONENTE ALE ZONEI, DELIMITAREA ZONEI ISTORICE PROTEJATE) - ANEXA
- 2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORII ELEMENTELOR COMPONENTE
- 2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FATA DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA-LOCALITATE

- 3.1. PREZENTAREA STUDIILOR SI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORARII PUZCP
- 3.2. ANALIZA INCADRARII ZONEI IN INTRAVILANUL ORASULUI SAU COMUNEI, CONFORM PUG
- 3.3. DISFUNCTIONALITATI SI CONSTRANGERI EXISTENTE (NATURALE, CONSTRUITE, PROIECTATE, ETC.)
- 3.4. SINTEZA IERARHIZARII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL -URBANISTIC IN FUNCTIE DE CALITATEA ESTETICO - AMBIENTALA, FUNCTIONALA SI A POTENTIALULUI SOCIO-ECONOMIC.
- 3.5. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE



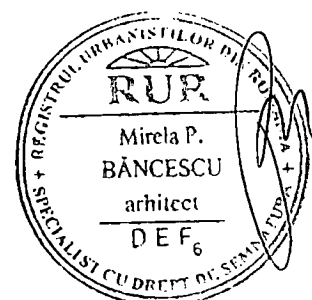
5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALA

- 5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FATA DE TESUTUL URBAN CU TOATE COMPONENTELE SALE (PARCELAR, TRAMA STRADALA, VOLUME CONSTRUITE, SPATII LIBERE) CONCRETIZATA IN: PROTEJARE, CONSERVARE, PUNERE IN VALOARE, DEMOLARE, COMPLETARE, SCHIMBARI DE UTILIZARE)
- 5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVARI ALE CIRCULATIILOR CAROSABILE, STATIONARILOR, CIRCULATIILOR PIETONALE (CU MENTIUNEA CA UNUL DIN OBIECTIVELE ESENTIALE ALE CONSERVARII CALITATII ZONELOR PROTEJATE CONSTA IN MENTINEREA NEALTERATA A SPATIILOR STRAZILOR, STRADUTELOR, PIETELOR, PIATETELOR SI PASAJELOR, AMELIORAREA CIRCULATIEI IN ASTFEL DE ZONE FIIND FACUTA NUMAI PRINTR-O MAI BUNA ORGANIZARE GENERALA A CIRCULATIEI)
- 5.3. PROPUNERI DE RACORDARI ALE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE
- 5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT, DIFFERENTIATE PE UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA SI/SAU SUBDIVIZIUNI ALE ACESTORA
- 5.5. BILANT TERRITORIAL

II. REGULAMENT DE URBANISM

PIESE DESENATE

U0a. ÎNCADRARE IN P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA	-
U0b. ÎNCADRARE IN P.U.G. – U.T.R.-uri	-
U1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	SC. 1/2000
U2. REGIM JURIDIC	SC. 1/2000
U3. CIRCULAȚII – EXISTENT ȘI PROPUȘ	SC. 1/2000
U4. REȚELE TEHNICO-EDILITARE – EXISTENT ȘI PROPUȘ	SC. 1/2000
U5. REGLEMENTĂRI – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SC. 1/2000
U6. REGLEMENTĂRI – U.T.R.	SC. 1/2000
U7.1. SUDIU DE SILUETA URBANA – zona versant – port turistic	SC. 1/2000
U7.1. SUDIU DE SILUETA URBANA – zona versant – port industrial	SC. 1/2000



PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru ZONA DELIMITATA de strada DIMITRIE BOLINTINEANU, bulevardul
I.G.DUCA, strada DACIA si bulevardul MAMAIA
conform aviz de oportunitate NR.166806/24.11.2015

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

TITLUL LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE
strada DIMITRIE BOLINTINEANU, bulevardul I.G.DUCA, strada
DACIA si bulevardul MAMAIA
conform aviz de oportunitate NR.166806/24.11.2015

PROIECT NR.: 09/2016

PROIECTANT: SC EAST ATELIER SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

Arh. Ionuț Toma	coordonare
Arh. Mirela Băncescu	întocmire
Urb. Gheorghe-Leonard Duță	redactare grafică computerizată

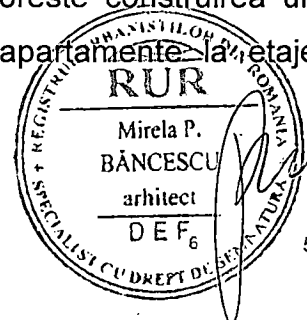
BENEFICIAR: ADRIA ROX IMOBILIARE S.R.L.

DATA ELABORĂRII: APRILIE 2017

**1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITA
PROTEJATA**

Prin acest studiu sunt analizate posibilitatile de dezvoltare urbana a unei zone construite, delimitata de o trama stradala existenta, in intravilanul municipiului Constanta, in zona centrala.

Planul Urbanistic Zonal a fost generat de un teren cu suprafata de 255mp - str. Dimitrie Bolintineanu nr.41C si 41, lot B, Constanta pe care se doreste construirea unui imobil P+2E-3R cu functiunea de spatiu comercial la parter si apartamente la etajele superioare.



2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. JUSTIFICAREA INITIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Zona protejata a fost instituita anterior elaborarii PUZ.

Conform Listei monumentelor istorice 2015, zona studiata se afla **in zona protejata a monumentelor istorice:**

- Necropola orasului antic Tomis, cod CT-I-s-A-025555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de str.Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersectia cu bd.1Mai, str.Cumpenei, str.Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu pana la Pescarie – la S de Mamamia, malul marii si Portul Comercial;
- Sit urban, cod CT-II-s-B-02820, nr.crt.484, bd.Mamaia (front NV- Duca Ion Gheorghe- Rascoala din 1907), str.Duca Ion Gheorghe, Mihaileanu Stefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazu, Lahovary Ion, G-ral Manu, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Vladimirescu Tudor, Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr.Murea Gheorghe, Topraisar, Iorga Nicolae, G-ral Grigorescu Eremia, Flamanda, Vulcan Petru;
- Sit urban, cod CT-II-s-B-02842, nr.crt.490, str.Stefan cem Mare, str.Saligny A., str.Grivita, str. Bratescu C., str.Sarmizegetusa, str.Dacia, str.Decebal, str. Bolintineanu D., str.Sabinelor, str.Abdulachim K., str.Vladimirescu T., str.Avrarn Iancu, str.Atelierelor, str.Oltenei, str.Duca I.Gh., str.Jupiter, str.Mercur, str.Lazar Gh., str.Mihailescu St., str.Romulu P., str.Enescu G., str.Voronca I., str.Mihai Viteazul, str.Miron Costin, str.Lahovary I., str.Siretului, str.G-ral Manu, str.Rascoala 1907, bd.Tomis, str.Kogalniceanu M., str.Mircea cel Batran, str.Smardan, str.Banescu I., str.Puskin, str.Parvan V., str.Eminescu M., str.Eroilor, bd.Mamaia (nr.2-52).

si in zona de protectie a monumentului istoric: Biserica "Sf.Imparati Constantin si Elena", Cod CT-II-m-B-02823, nr.crt.528, str.Mihaileanu Stefan nr.66, datare 1934-1937.

Cele 3 monumente mentionate fac parte din categoria siturilor arheologice care vor fi studiate, cercetate, protejate conform cerintelor din avizul emis de Ministerului Culturii - Directia de Patrimoniu a municipiului Constanta.

Fondul construit existent nu are o valoare arhitecturala sau de ansamblu, prin urmare nu exista elemente de arhitectura sau de urbanism care ar trebui preluate sau protejate prin noul Plan Urbanistic Zonal.

Parcelarul este vechi, probabil dateaza de la 1936, si se caracterizeaza prin parcele inguste si lungi, multe dintre ele rezultate in urma divizarilor ulterioare repetate. Aproximativ jumatate din numarul parcelor nu indeplinesc conditiile de construibilitate conform HG 525/1996 (au deschidere la strada mai mica de 8,00metri sau suprafata mai mica de 150mp).



2.2. STUDIUL ISTORIC GENERAL

Nu este cazul - zona protejata conform Lista Monumentelor Istorice 2015 - Constanta

2.3. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE PE BAZA UTILIZARII CRITERIILOR DE DEFINIRE (STABILIREA SUPRAFETEI DE MANIFESTARE A CRITERIILOR ISTORICE, URBANISTICE, FUNCTIONALE, DE VIZIBILITATE, ETC., DECELAREA CALITATII DIFERITELOR COMPONENTE ALE ZONEI)

Nu este cazul - zona protejata conform Lista Monumentelor Istorice 2015 - Constanta

2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORII ELEMENTELOR COMPONENTE

Nu este cazul - zona protejata conform Lista Monumentelor Istorice 2015 - Constanta

2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FATA DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI

Nu este cazul - zona protejata conform Lista Monumentelor Istorice 2015 - Constanta

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA-LOCALITATE

3.1. PREZENTAREA STUDIILOR SI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORARII PUZ

Prezenta documentația de PUZ este elaborată conform Ordinului nr. 562/2003 al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, pentru aprobarea Reglementărilor tehnice „*Metodologie de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”.

Documente strategice

- Date conținute în piesele scrise și desenate ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA (în vigoare conform HCLM nr. 81/2013)
- STUDIUL GENERAL DE CIRCULAȚIE LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA ȘI LA NIVELUL TERITORIULUI DE INFLUENȚĂ (PERIURBAN) – Etapa III, întocmit de SEARCH CORPORATION
- AGENDA LOCALĂ 21 Planul de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Constanța.

Studii de fundamentare PUZ

- Planuri topografice și cadastrale scara 1/500 și 1/2000 ale zonei
- Lista Monumentelor Istorice 2015 - Constanta
- Date conținute în PLANURILE URBANISTICE DE DETALIU SI CELE ZONALE aprobate (in perioada 2008- 2015) pentru diverse obiective realizate sau în curs de realizare

Avize și acorduri de specialitate

- Aviz de amplasament nr.232/1872 din 26.02.2016 emis de SC Raja SA – alimentare apa si canalizare
- Aviz de amplasament nr.154663329 din 23.02.2016 emis de Enel Distributie- Dobrogea – alimentare energie electrica
- Aviz Comisie de Circulație – seria A nr.0005509 din data de 24.06.2016
- Aviz nr.359 din 12.02.2016 emis de Telekom – Constanta – retele telecomunicare
- Aviz nr.679 din 13.05.2016 emis de Ministerul Culturii – Directia Judeteana pentru Cultura - Constanta



3.2. ANALIZA INCADRARII ZONEI IN INTRAVILANUL ORASULUI, CONFORM PUG

Conform prevederilor PUG Constanta, zona studiata se situeaza in **ZRL2b** - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

RH: P+2E POT maxim =35%-45% CUT maxim = 1.00-1.35

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal este delimitat de strada D.Bolintineanu in nord-vest, teren proprietate privata – str.D.Bolintineanu nr.41B in nord-est, teren proprietate privata – bd.I.Gh.Duca nr.30 in sud-est si bd.I.Gh.Duca in sud-vest.

Funcțiunea preponderantă în zona de studiu PUZ este cea de locuire, însă în special la bd.Mamaia și bd.I.Gh.Duca sunt câteva clădiri cu servicii de interes general (comert, servicii, sedii firmă) și tot mai multe parteruri cu funcțiuni comerciale sau de servicii, zona tinzând spre un caracter funcțional mixt – locuire și comert-servicii.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- pozitionare buna si accesibilitate ridicata –bulevardul I.Gh.Duca si bulevardul Mamaia;
- apropierea de zona centrale a municipiului Constanta.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Climatologic, Dobrogea prezintă arealul din țara noastră cu clima cea mai aridă (temperat continental excesivă), având ca principali parametri cu influență asupra construcțiilor:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - temperatura medie a aerului | +11,2 C |
| - temperatura maximă anuală a aerului | +37,5 C |
| - temperatura minimă anuală a aerului | - 26,5 C |
| - precipitații medii anuale | 347,8 mm/mp |
| - vânturi dominante | NE-E-SV |

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile de loess, macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide.

CIRCULAȚII

Zona studiata beneficiaza de o trama stradala dezvoltata si de o buna echipare tehnico-edilitara – strazi proiectate cu trotuare generoase si retele tehnico-edilitare modernizate.

Circulatia rutiera este bine organizata, accesul la terenul care a generat PUZ realizandu-se din str.Dimitrie Bolintineanu si din bd.I.Gh.Duca.

Strazile care delimiteaza zona de PUZ sunt bine dimensionate si intretinute, facand fata traficului actual. Strazile au urmatoarele dimensiuni:

Strada Dimitrie Bolintineanu: carosabil 7,80metri cu trotuare de 2,50-3,50metri:

Bulevardul I.Gh.Duca:carosabil 11,80metri si trotuare de 4,00-4,50metri;

Bulevardul Mamaia: doua benzi pe sens – 8,00metri - spatiu verde 4,00metri
si trotuare de 4,50-5.50metri.

Strada Dacia: carosabil 7.5m si trotuare de 2.5-3.0m.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Zona beneficiaza de dotari cu toate tipurile de retele tehnico-edilitare: alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, retea electrica, retea de telefonie si cablu TV, retea de iluminat public, retea de alimentare cu gaze.

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

Funcțiunea preponderentă în zona de studiu PUZ este cea de locuire, însă în special la bd.Mamaia și bd.I.Gh.Duca sunt câteva clădiri cu servicii de interes general (comert, servicii, sedii firma) și tot mai multe parteruri cu funcțiuni comerciale sau de servicii, zona tinzând spre un caracter funcțional mixt – locuire și comert-servicii.

3.3. DISFUNCTIONALITATI SI CONSTRANGERI EXISTENTE (NATURALE, CONSTRUITE, PROIECTATE, ETC.)

Datorită faptului că zona studiată este una din zonele centrale, vechi cu profil rezidențial sunt probleme în ceea ce privește forma și dimensiunea loturilor (deschideri mici la strada, loturi lungi și înguste, construcții cu calcane lungi și înguste – conformări tip vagon).

La nivel de circulații zona este delimitată de două bulevarde – bd.Mamaia și bd.I.Gh.Duca și este bine organizată; la nivel de parcare însă, datorită dimensiunilor loturilor parcarea în incintă devine problematică.

3.4. SINTEZA IERARHIZARII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL - URBANISTIC ÎN FUNCȚIE DE CALITATEA ESTETICĂ - AMBIENTALĂ, FUNCȚIONALĂ ȘI A POTENTIALULUI SOCIO-ECONOMIC

Date fiind dimensiunile mici ale zonei studiate și caracteristicile asemănătoare per ansamblu nu se poate face o ierarhizare sau împărțire acesteia în mai multe subzone; astfel va fi tratată unitar, în zona nu au fost identificate construcții cu valoare arhitectural-urbanistică sau ambientală.

3.5. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Zona protejată a fost instituită anterior elaborării PUZ.

Conform Listei monumentelor istorice 2010, zona studiată se află în **zona protejată a monumentelor istorice:**

- Necropola orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-025555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de str.Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd.1Mai, str.Cumpenei, str.Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu până la Pescarie – la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial;
- Sit urban, cod CT-II-s-B-02820, nr.crt.484, bd.Mamaia (front NV- Duca Ion Gheorghe- Rascoala din 1907), str.Duca Ion Gheorghe, Mihaileanu Stefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazu, Lahovary Ion, G-ral Manu, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor,



Vladimirescu Tudor, Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr.Murea Gheorghe, Topraisar, Iorga Nicolae, G-ral Grigorescu Eremia, Flamanda, Vulcan Petru;

- Sit urban, cod CT-II-s-B-02842, nr.crt.490, str.Stefan cem Mare, str.Saligny A., str.Grivita, str. Bratescu C., str.Sarmizegetusa, str.Dacia, str.Decebal, str. Bolintineanu D., str.Sabinelor, str.Abdulachim K., str.Vladimirescu T., str.Avram Iancu, str.Atelierelor, str.Oltenei, str.Duca I.Gh., str.Jupiter, str.Mercur, str.Lazar Gh., str.Mihailescu St., str.Romulu P., str.Enescu G., str.Voronca I., str.Mihai Viteazul, str.Miron Costin, str.Lahovary I., str.Siretului, str.G-ral Manu, str.Rascoala 1907, bd.Tomis, str.Kogalniceanu M., str.Mircea cel Batran, str.Smardan, str.Banescu I., str.Puskin, str.Parvan V., str.Eminescu M., str.Eroilor, bd.Mamaia (nr.2-52).

si in zona de protectie a monumentului istoric: Biserica "Sf.Imparati Constantin si Elena",

Cod CT-II-m-B-02823, nr.crt.528, str.Mihaileanu Stefan nr.66, date 1934-1937.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

Nu au fost realizate alte studii de fundamentare.

5. PROPUNERI DE DEZVOLATRE ZONALA

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FATA DE TESUTUL URBAN CU TOATE COMPONENTELE SALE (PARCELAR, TRAMA STRADALA, VOLUME CONSTRUITE, SPATII LIBERE) CONCRETIZATA IN: PROTEJARE, CONSERVARE, PUNERE IN VALOARE, DEMOLARE, COMPLETARE, SCHIMBARI DE UTILIZARE)

Fondul construit existent nu mai pastreaza din valorile arhitectural-urbanistice ale vechiului oras. Parcelarul este specific zonelor istorice de locuire ca forma si dimensiune a loturilor (deschideri mici la strada, loturi lungi si inguste, constructii cu calcane lungi si inguste – conformari tip vagon).

Avand in vedere ca jumatate din numarul de loturi sunt mici si inguste, pentru aceste terenuri care au deschidere la strada mai mica de 8m sau suprafata mai mica de 150mp se va intocmi P.U.D. pentru realizarea de constructii noi si pentru extinderi si supraetajari ale constructiilor existente.

5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVARI ALE CIRCULATIILOR CAROSABILE, STATIONARILOR, CIRCULATIILOR PIETONALE (CU MENTIUNEA CA UNUL DIN OBIECTIVELE ESENTIALE ALE CONSERVARIII CALITATII ZONELOR PROTEJATE CONSTA IN MENTINEREA NEALTERATA A SPATIILOR STRAZILOR, STRADUTELOR, PIETELOR, PIATETELOR SI PASAJELOR, AMELIORAREA CIRCULATIEI IN ASTFEL DE ZONE FIIND FACUTA NUMAI PRINTR-O MAI BUNA ORGANIZARE GENERALA A CIRCULATIEI)

Circulatia carosabila existenta este bine dimensionata, cu semnalizari corespunzatoare. Accesul carosabil si pietonal se vor realiza in continuare din strazile care

delimiteaza zona de studiu iar necesarul de locuri de parcare se vor realiza in interiorul parcelei cat si in imediata vecinatate, respectiv se propune amenajarea de locuri de parcare paralele cu trotuarul pe bd.I.Gh.Duca, bd.Mamaia si str.Dacia, in limita spatiului disponibil.

5.3. PROPUNERI DE RACORDARI ALE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE

In zona studiata, exista toate tipurile de retele tehnico-edilitare. In cazul in care exista retele tehnico-edilitare care traverseaza proprietatile, se vor intocmi proiecte de deviere de catre firme specializate iar lucrarile de deviere se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Pe masura dezvoltarii zonei si a deteriorarii in timp a retelelor existente se va proceda la inlocuirea lor, pe aceleasi trasee, cu retele noi, din materiale superioare celor din care au fost realizate initial.

5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT, DIFFERENTIATE PE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA SI/SAU SUBDIVIZIUNI ALE ACESTORA

Conform documentatiei de urbanism faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 653/25.11.1999 privind aprobare PUG si a Regulamentului local de urbanism aferent - Hotararea Consiliului Local Constanta nr.81/26.03.2013 terenul studiat este incadrat in UTR: **ZRL2b** - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

RH: P+2E POT maxim =35%-45% CUT maxim = 1.00-1.35

Conform Legii 350/2001 actualizata 2013 se poate majora CUT cu maxim 20%.

Avand in vedere aspecte urbanistice:

- tendintele de dezvoltare ale zonei,
- nevoia de completare a fronturilor pe bd. I.Gh.Duca si bd Mamaia,

si aspecte legislative: respectarea noilor reglementari ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata prin Legea nr.190/2013;

Se propune cresterea indicatorilor urbanistici :

**ZRL2b/1 - subzona a ZRL2b - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE,
BIROURI, COMERT, SERVICII**

RH: P+2-3E - 16m POT maxim =65% CUT maxim = 1.62

Detalii ale reglementarilor urbanistice sunt prezentate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Întocmit:
arh. Mirela BĂNCESCU

