



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Ferdinand, str. Ștefan Mihăileanu,
str. Cuza Vodă și str. George Enescu, inițiator SC Laser Vision Med SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 85299/22.05.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, referatul Direcției urbanism nr. 85297/22.05.2018, precum și avizul nr. 83497/22.05.2018 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând avizul de inițiere nr. 30885/29.03.2017 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 bd. Ferdinand, str. Ștefan Mihăileanu, str. Cuza Vodă și str. George Enescu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 8907 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. George Enescu nr. 1, în suprafață de 400 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208431, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietatea SC Consens Company SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 805/29.06.2015 la Societatea profesională notarială Themis, închiriat către SC Laser Vision Med SRL conform contractului de închiriere nr. 1/01.07.2015, până la data de 31.07.2025 cu posibilitate de prelungire.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Laser Vision Med SRL la sediul din București sector 6 str. Valea Lungă nr. 12 bl. Z4 sc. 1 ap. 6 cam. 1, 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:

15 pentru, — împotriva, 9 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEGE PERODIN

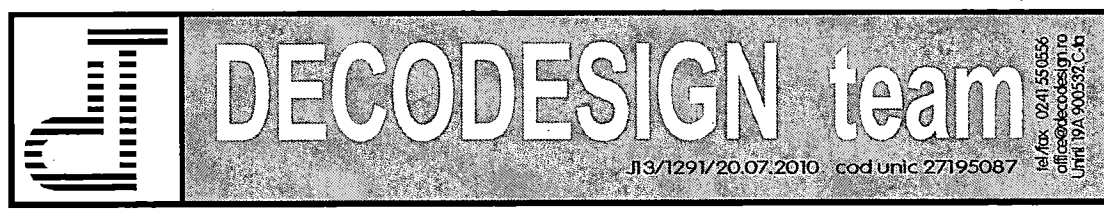
CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 199 / 29.05. 2018



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

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.: S.C. *CONSENS COMPANY S.R.L.* PT. S.C. *LASER VISION MED S.R.L.*, adresa Constanta, str. George Enescu , nr. 1, (pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent).

Prezenta documentatie respecta legislatia aplicabila, precum si conditiile impuse prin avizele/acordurile emise de institutiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism si prin avizul de oportunitate.

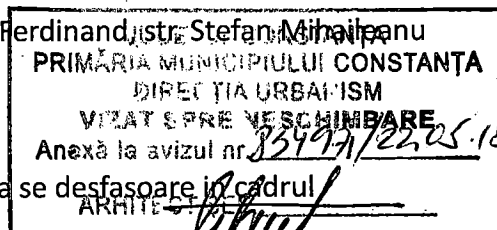
I. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

La nivelul zonei delimitate de strazile George Enescu, bd.ul Ferdinand, str. Stefan Mihaileanu si str. Cuza Voda

1.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- Diversificarea functiunilor admise aprobate in documentatii de urbanism aprobate anterior care sa permita dezvoltarea uniforma a zonei si majorarea indicatorilor urbanistici cu 20% fata de valorile aflate in vigoare, conform prevederilor art. 32 alin. (7) al legii nr.350/2001.
- Modificarea reglementarilor aprobate prin PUG orasul Constanta in sensul:
- Modificarea functiunilor pe terenul ce a generat PUZ prin adaugarea la functiunile existente de birouri, spatii comerciale si locuinte de serviciu, si :
 - functiuni de sanatate
 - clinica de specialitate –pediatrie, oncologie, reumatologie, oftalmologie, etc.
 - cabinete de medicina de specialitate, cabinete de medicina de familie, cabinete stomatologice



P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017

- alte unitati de sanatate – centre de recoltare sange, medicina preventiva, farmacii.
- asigurarea locurilor de parcare conform HGR nr.525/27.06.1996 HCLM43/25.01.2008
- asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013.
- amenajari de spatii verzi, cai de comunicatii, echipare edilitara, etc..

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z.

1.2. ASPECTE COMPOZITIONALE SI FUNCTIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL-URBANISTICA A ZONEI

Avand in vedere valoarea urbanistica a zonei, situarea in zona construita protejata / sit urban si in zona de protectie si covizibilitate a unor monumente istorice de arhitectura, pe baza Studiului istoric, sunt necesare:

- **Conservarea cladirilor istorice P+1 – P+2 cu valoare arhitecturala** prezenta pe insula, la Bd. Ferdinand si la str. Stefan Mihaileanu, inclusiv a imprejurimilor la strada, si anume: Stefan Mihaileanu nr. 2B , Bd. Ferdinand nr. 48, Bd. Ferdinand nr. 50.

- **Conservarea cladirilor cu valoare ambientala sau preluarea caracteristicilor valoroase ale acestora in cazul inlocuirii lor;** si anume:

Bd. Ferdinand nr. 46, str. George Enescu nr. 5, str. Cuza Voda nr. 39 colt cu str. St. Mihaileanu

- **La str. Cuza Voda nr. 43 si str. George Enescu nr. 5- refacerea, prin comasare, a loturilor initiale, si inlocuirea constructiilor provizorii, anexe si in ruina existente, cu cladiri noi adecvate zonei construite protejate,** pe baza documentatiilor de urbanism aprobate, conform legislatiei in vigoare;

- Mascarea cladirilor edilitare PT si Post. nr. 1 de la str. St. Mihaileanu

- Refacerea fatadelor cladirilor cu aspect neadecvat situate la adresa: str. Cuza Voda nr. 43, 45, 47

- Refacerea fatadelor blocului de locuinte din Bd. Fedinand 50A (1975)

Constructiile noi si interventiile asupra constructiilor existente trebuie realizate pe baza unor documentatii intocmite conform exigentelor legale in zone construite protejate si trebuie sa prezinte un aspect arhitectural adecvat zonei centrale a municipiului.

Avand in vedere amplasamentul in sit arheologic, este necesara:

- Supravegherea arheologica pentru lucrari de sapatura necesare consolidarii la fundatiile cladirilor existente, pentru retele edilitare si bransamente;
- Cercetarea arheologica preventiva pentru constructii noi pe loturi sau portiuni de loturi de teren neconstruit anterior.

P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017

Deoarece insula studiata este amplasata in situl urban Zona Comerciala centrala, in situl arheologic Orasul antic Tomis si, in intregime, in zona de protectie a unor monumente istorice de arhitectura, este necesara obtinerea Avizului Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru toate documentatiile cu amplasament pe insula, pe baza Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice si Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrailor de constructii.

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei si anume:

1. respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente;
6. amenajarea complexa functional – arhitecturala a spatiilor verzi si pietonale;

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, parcare si spatii de degajare corespunzatoare pentru preluarea aglomeratiilor de public.

Fiecare cladire principala necesita o tratare atenta privind circulatia fluanta a pietonilor si a spatiilor pentru parcare.

1.3. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se pastreaza . Trama stradala este in general rectangulara.

Directiile urmarite sunt:

- N-S, str. Cuza Voda, si b-dul Ferdinand;
- E-V, str. George Enescu, si str. Mihaileanu .

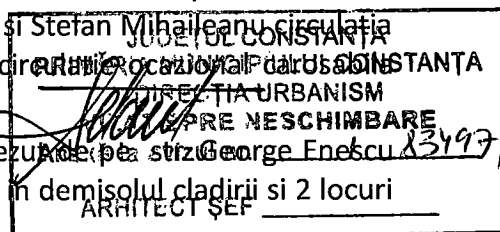
Artera principala respectiv b-dul Ferdinand este cu 2 fire de circulatie pe sens cu trotuare aferente si cu spatiu verde lateral ce delimiteaza circulatia pietonala de cea carosabila.

Circulatia rutiera principala din zona se desfasoara pe directia V-E pe strada Cuza Voda, V-E si E-V pe Bd. Ferdinand, iar pe strada George Enescu si Stefan Mihaileanu circulatia se desfasoara pe directia N-S, fara acces pe Bd. Ferdinand, doar pentru rezidenti.

Accesul rutier la obiectivul ce a generat PUZ este prevezut pe str. George Enescu cu intrare din str. Cuza Voda avand asigurat 5 locuri de parcare in demisolul cladirii si 2 locuri in exterior pe proprietatea privata langa rampa acces demisol.

In zona studiata trebuie asigurat parcare autovehiculelor pe proprietate privata, se interzice stationarea autovehiculelor pe spatiul carosabil .

Pe plansa de reglementari este propusa o parcare de-a lungul str. Cuza Voda cu un numar de 12 locuri de parcare, conform situatiei propuse in "Planului de Mobilitate Urbana Durabila (PMUD) la nivelul Zonei Metropolitane Constanta".



P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017

Parcarile sunt dimensionate cf. NP132/93 de 5,0m x 2,3m, fiecare loc de parcare.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

B-dul Ferdinand este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

1.4. AMENAJAREA SI INTRETINEREA SPATIULUI PUBLIC SI MOBILIERULUI URBAN

Spatiile de utilitate publica si constructiile sau amenajarile acestora sunt indicate dupa destinatie in plansa de reglementari.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria municipiului Constanta prin organele sale specializate pe domeniul public si de catre proprietari pe parcelele proprietate privata.

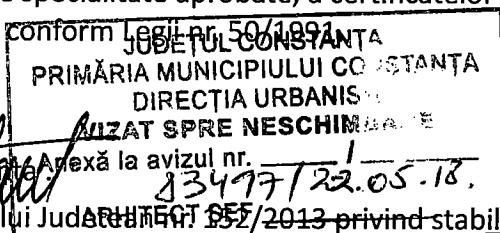
Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si mobilierului urban se vor realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991.

1.5 AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

Spatii verzi se vor amenaja in conformanta Anexă la avizul nr.

Se va respecta Hotararea Consiliului Judetului Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Se vor planta gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.



P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017

II. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE

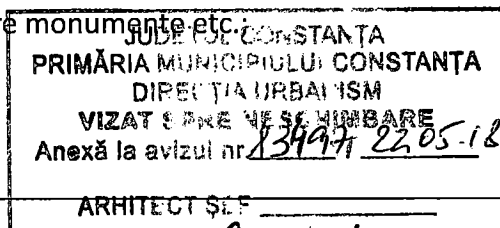
Zona de reglementare **ZRCP 2 – Subzona centrala formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate;**

Zona studiata, in suprafata de 8 907 mp, va fi impartita in trei zone de reglementare: ZR1 , ZR2 si ZR3 .

2.1. UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZR1	-se admite utilizarea corpurilor de cladiri pentru functiuni culturale, puncte de vanzare si cafenele, ceainarii etc.; - se admite completarea parterului functiunilor turistice, cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal, catre monumente etc.; - birouri ; - completarea la functiunile existente de birouri, spatii comerciale si locuinte de serviciu, si : - functiuni de sanatate - clinica de specialitate –pediatrie, oncologie, reumatologie, oftalmologie, etc. - cabinete de medicina de specialitate, cabinete de medicina de familie, cabinete stomatologice - alte unitati de sanatate – centre de recoltare sange, medicina preventiva, farmacii.
ZR2 ZR3	- se admite utilizarea corpurilor de cladiri pentru functiuni culturale, puncte de vanzare si cafenele, ceainarii etc.; - se admite completarea parterului functiunilor turistice, cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal, catre monumente etc.; - birouri ; - comert-servicii ; - locuinte individuale / colective; - functiuni de sanatate;



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZR1	- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurat;
ZR2	
ZR3	- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult

P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZR1	-orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
ZR2	-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
ZR3	-constructii provizorii de orice natura;
	-depozitare en gros;
	-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
	-depozitari de materiale refolosibile;
	-platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
	-stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
	-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
	-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

2.2 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ZR1, ZR2, ZR3 :

Caracteristicile parcelelor si modul de amplasare a constructiilor in functie de deschiderea la strada (dimensiunea aliniamentului):

regimul de construire		JUDETUL CONSTANTA PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA DIRECTIA URBANISM VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul nr. 83497/22.05.18. ARHITECT, SEF _____
Insiruit	≤ 8	Front (metri linari) - dimensiuni minime
Cuplat	8 - 12	
Izolati	12 ≥	
parcels de colt	Regimul de construire va fi dictat de frontul la strada de rang superior	

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri;

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

- se admite delimitarea terenurilor aferente blocurilor sau grupurilor de blocuri; modul de delimitare se va stabili pe baza unui plan de imprejmuire;

- pentru constructiile noi, dimensiunea minima recomandabila a parcelei construibile este de **350** mp, cu un front minim la strada de **15.0** metri in cazul fronturilor continue si **18.0** metri in cazul fronturilor discontinue;

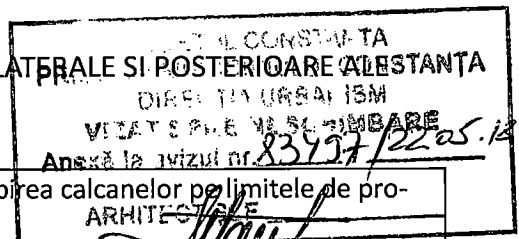
P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017

- in cazul parcelelor mai mici de **350 mp**, dar mai mari de **150 mp**, zona edificabila a parcelei se va stabili pe baza respectarii distantelor minime de insorire si iluminat natural; se va urmări asigurarea unei compatibilitati între dimensiunile zonei construibile si functiunea propusa;
- se admite regruparea si divizarea mai multor parcele, cu conditia mentinerii prin amenajarile exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior;
- in toate cazurile in care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie intocmirea unui studiu istoric.
- pentru parcelele mai mici de **150 mp** se impune gruparea lor cu parcele invecinate, iar daca acest lucru nu este realizabil in cadrul unei limite de timp rezonabile, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unor planuri urbanistice de detaliu.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZR1	- cladirile se pot dispune pe aliniament ,cu exceptia celor a caror inaltime depaseste
ZR2	distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si
ZR3	distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri ;
	- rotunjirea sau tesirea colturilor la intersectia strazilor, evitarea iesirilor etajelor in consola peste trotuar ;
	- nu se admit calcane vizibile din domeniul public;
	-extinderile parterelor comerciale se admit pana la limita aliniamentului strazii ;
	-nu se admit iesiri in consola peste domeniul public;

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



ZR1	se mentine regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de pro-
ZR2	prietate;
ZR3	noile constructii nu vor crea noi calcane in plan vertical sau orizontal cu exceptia acelor situatii unde este evident ca o alta noua constructie va fi alipita la noul calcan; in aceste cazuri prima constructie determina servituti de calcan pentru viitoarea constructie vecina.
	in cazul regimului de construire cuplat/ insiruit/ izolat, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 15.0 metri de la aliniament si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri ; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri – (ZR2);
	in cazul alipirii unor calcane mai lungi de 15.0 metri , se vor prevedea curti de lumina cu latimi de min. 1,5 metri si suprafata de minim 6.0 mp .
	in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3.0 metri ; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5.0 metri .

P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017

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

ZR1	- in cazul unor constructii noi multietajate pe parcele construite se va tine cont de respectarea distantelor minime prevazute mai sus precum si de asigurarea suprafetelor necesare de spatiu verde, locuri de joaca, parcati si platforme gospodaresti.
ZR2	
ZR3	

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZR1	-se va asigura accesul carosabil al autovehiculelor utilitare si de interventie cat mai aproape de accesul in imobil sau de platforma gospodareasca, dar nu la mai mult de 5.0 metri distanta (masurata in lungul aleii de acces de la aliniament).
ZR2	
ZR3	

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZR1	Se asigura conform A.C. nr. 1136/2007, fara ocuparea domeniului public
ZR2	- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in constructiile parcele pentru care se solicita autorizatia de construire. - respectarea H.C.L. - 113 / 2017
ZR3	

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. _____

ARHITECT ȘEF

83497/22.05.18

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZR1	D+P+3E (15,80m)*
ZR2	Inaltime maxima admisa: D+P+4E (19,10m)*
ZR3	-se va mentine situatia de aliniere la cornisele cladirilor existente, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta intre aliniamente; -in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; -acoperisuri cu panta redusa fara streasina sau in terasa; -in cazul reconstructiei unora dintre cladiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referinta in care acestea se insereaza; -mansardarea cladirilor existente se admite daca sarpana are o panta mai mica de

P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017

	45° si daca suprafata utila a mansardei nu depaseste 60% din aria construita la sol; -construirea unor cladiri al caror regim de inaltime depaseste nivelul cornisei strazii este posibila in conformitate cu prevederile RGU art. 31, in cazuri izolate si numai in baza unui PUZ legal aprobat; in asemenea situatii, nu se va admite crearea de calcane prin depasirea "planului inaltimilor" specific zonei respective;
ZR3	D+P+2E (12,50m)*

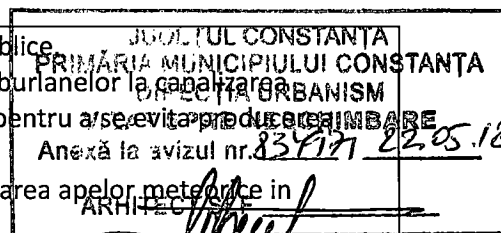
*modul de calcul al inaltimii maxime admise cf. HCL 258/2017 de la cota terenului amenajat pana la atic/cornisa

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZR1	-interventiile asupra fatadelor vor tine seama de regulile de construire stabilite pentru unitatea de referinta.
ZR2	in toate cazurile, proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta.
ZR3	- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.) - mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural; - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; -se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; -finisajele exterioare in culori pastelate, fara contraste cromatice.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZR1	- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.
ZR2	- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea zgomotului;
ZR3	- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteo in reseaua de canalizare, - firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie - se interzice dispunerea antenelor TV- satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.



ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

ZR1	- asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013;
ZR2	- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
ZR3	- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017

	-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. -spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50.0 mp.; -se recomanda, in toate cazurile, cu exceptia cladirilor declarate monumente de arhitectura si unde fatadele nu trebuie alterate, amplasarea de jardiniere ancorate de glafurile ferestrelor, cu conditia ca aspectul acestora sa fie identic in lungul unei strazi sau in spatiul unei piete sau scuar public.
--	---

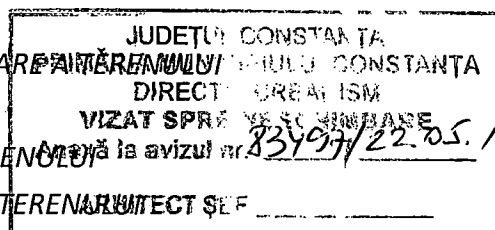
ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

ZR1	se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc; -imprejmuiri transparente din grilaj metalic pe soclu cu pastrarea celor istorice; -se admite realizarea unor imprejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale; imprejmuirea din gard viu poate fi dublata de o structura metalica, nu mai inalta de 0.70 m; -spre strada, se recomanda ca imprejmuirile din piatra, lemn sau metal sa nu depaseasca 1.20 m, sa nu fie opace si sa se incadreze in ambianta urbana existenta.
ZR2	
ZR3	

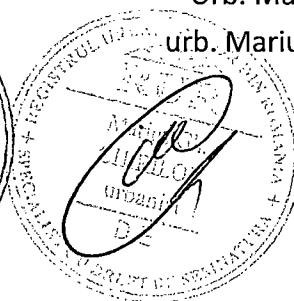
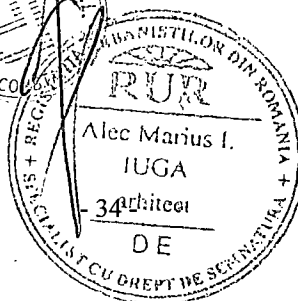
2.3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI



SUBZONA	R.H. max.	P.O.T. max.	C.U.T. Max.
ZR1	- D+P+3E	66,70 % conform A.C. 1136/2007	3,39 conform A.C. 1136/2007
ZR2	- D+P+4E	60 %	2,88
ZR3	- D+P+2E	60 %	2,88



Intocmit,
Urb. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov