



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

33

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei,
str. Bogdan Vodă și limita ZRL4,
inițiator SC Blue Bike Development SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 109686/20.07.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 111171/22.07.2020, precum și avizul nr. 109684/20.07.2020 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, precum și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Văzând avizul de oportunitate nr. 81653/09.05.2019 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei, str. Bogdan Vodă și limita ZRL4, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Nicolae Iorga nr. 5-7, în suprafață de 443 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247061, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Blue Bike Development SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1114/18.05.2017 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

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, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Blue Bike

Development SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezența hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

16 pentru, 10 împotrivă, - abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

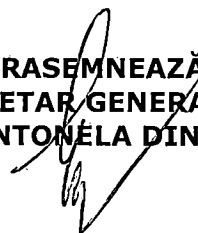
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

LIVIU MERDIHAN



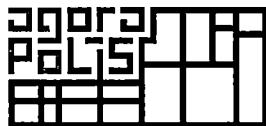
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

FULVIA ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

NR. 259 / 30.04. 2020



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

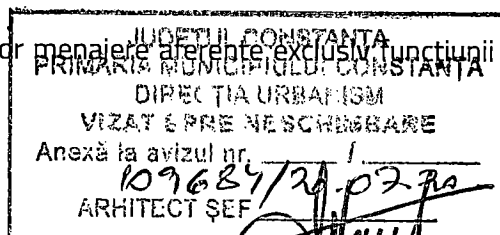
ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

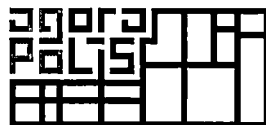
- Locuințe individuale și locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere aferente exclusiv funcțiunii de pe lot;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRL2 am1:

- Se admite ca imobilele situate de-a lungul Străzilor Nicolae Iorga și Bucovinei să admită funcțiuni complementare sau conexe locuirii pe întreaga arie a nivelului parter, exclusiv la nivelul parter. Se recomandă ca la parterul imobilelor orientate spre strada Nicolae Iorga, acestea să găzduiască funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific.
- Pentru parcelele cu suprafețe mai mari de 300 mp se admit funcțiuni complementare sau conexe locuirii pe întreaga arie construită desfășurată a imobilului.
- Se admit funcțiuni conexe sau complementare locuirii precum: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.), spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber, relaxare și practicarea unor sporturi la interior, unități de educație tip grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe etc., cu condiția asigurării locurilor de parcare pe lot, necesare conform normativelor locale în vigoare, sau pe terenuri aflate în raza a maxim 500 m față de parcela de intervenție;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Mansarda nu





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

va fi o mansardă falsă, și se va respecta înălțimea la cornișă și coeficientul de utilizare al terenului prevăzute prin prezentul regulament.

- Este permisă realizarea demisolurilor și a supanțelor pentru funcțiunile admise și admise cu condiționări cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului și a înălțimii maxime admise.

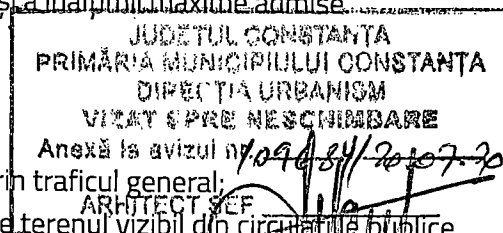
ZRL2 am2:

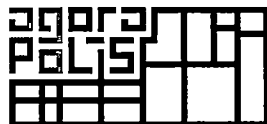
- Se admite ca imobilele situate de-a lungul Străzii Bogdan Vodă să admită funcțiuni complementare sau conexe locuirii pe întreaga arie a nivelului parter, exclusiv la nivelul parter.
- Se admit funcțiuni conexe sau complementare locuirii precum: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.), spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber, relaxare și practicarea unor sporturi la interior, unități de educație tip grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe etc., cu condiția asigurării locurilor de parcare pe lot, necesare conform normativelor locale în vigoare, sau pe terenuri aflate în raza a maxim 500 m față de parcela de intervenție;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Mansarda nu va fi o mansardă falsă, și se va respecta înălțimea la cornișă și coeficientul de utilizare al terenului prevăzute prin prezentul regulament.
- Este permisă realizarea demisolurilor și a supanțelor pentru funcțiunile admise și admise cu condiționări cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului și a înălțimii maxime admise.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

ZRL2 am1 și ZRL2 am1:

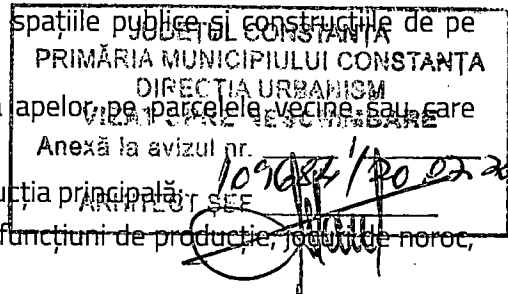
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;



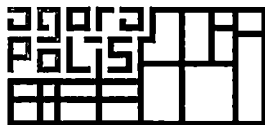


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Activități generatoare de disconfort pentru locuitori cum ar fi: funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

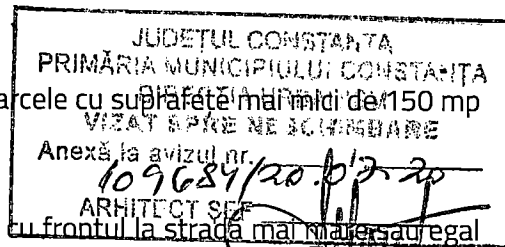
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRL2 am1 și ZRL2 am1:

Loturile sunt construibile după cum urmează:

- Pentru construcții înșiruite, în cazul fronturilor cu dimensiuni de minim 6 metri și suprafața parcelei este cel puțin 150 mp;
- Pentru construcții cuplate, în cazul fronturilor mai mari de 9 metri (inclusiv 9 metri) și suprafața parcelei este cel puțin 200 mp;
- Pentru construcții izolate, în cazul fronturilor mai mari de 14 metri și suprafața parcelei mai mare de 300 mp;

Se interzic operațiunile de dezmembrare în urma cărora rezultă parcele cu suprafețe mai mici de 150 mp sau cu fronturi la stradă mai mici de 6 metri.

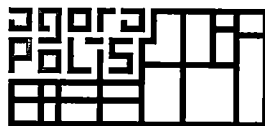


În cazul loturilor cu suprafața existentă mai mică de 150 mp, dar cu frontul la stradă mai mare sau egal cu 6 metri, acestea pot fi edificate exclusiv în regim înșiruit, sau pot fi comasate în vederea încadrării într-o altă categorie. În cazul loturilor cu suprafața existentă mai mică de 200 mp, dar cu frontul la stradă mai mare sau egal cu 9 metri, acestea pot fi edificate în regim cuplat sau înșiruit, sau pot fi comasate în vederea încadrării într-o altă categorie. Pentru situațiile în care parcelele nu îndeplinesc niciuna dintre condițiile de construire, acestea pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de comasare.

Condițiile de mai sus sunt valabile în cazul noilor intervenții care necesită autorizație de construire. Parcelele deja construite păstrează condițiile existente până la solicitarea unei autorizații de construire, autorizație care se va emite în baza prezentului regulament.

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă care are o lățime minimă de 4 metri, se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale imobilului inițial situate pe aliniament.



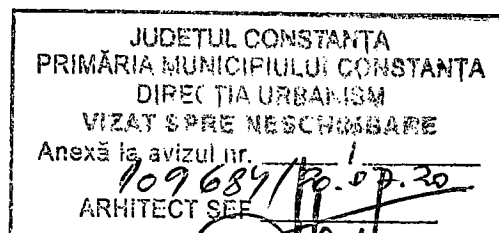


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL



Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Nicolae Iorga nr 5-7, Municipiul Constanța. Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL**

Nr contract: **208/11.03.2019**

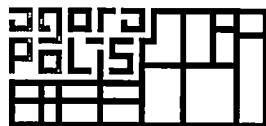
Manager proiect: **SC East Atelier SRL, arh. Ionuț Toma**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

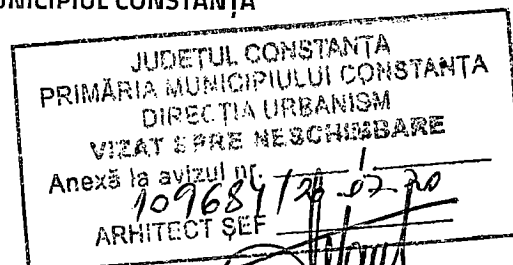


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE



1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.**

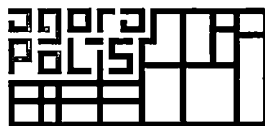
1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1.2. Baza legală a elaborării

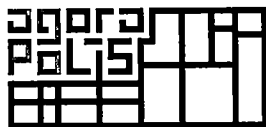
1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardului Mamaia, Municipiul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

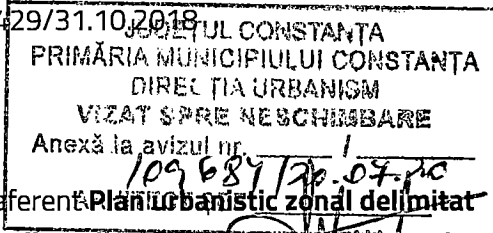


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente Bulevardului Mamaia, Municipiul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.



1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

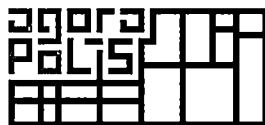
1.3.c. Conform **Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța (Ministerul Culturii și Identității Naționale) nr. 1263/U / 03.07.2019**, pentru toate documentațiile tehnice și de urbanism ulterioare prezentului PUZ, situate pe același amplasament, vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Constanța, cu înscrierea necesității avizului în Certificatele de Urbanism subsecvente.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

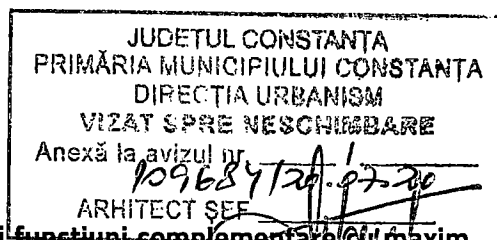


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc două subzone funcționale:



ZRL2 am1 - zonă mixtă de locuințe individuale, colective mici și funcțiuni complementare cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1** mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62** mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

Hmax = 14 metri la cornișă;

RHmax = P+2;

ZRL2 am2 - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

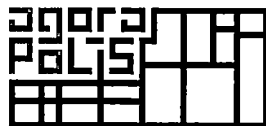
POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1** mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62** mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

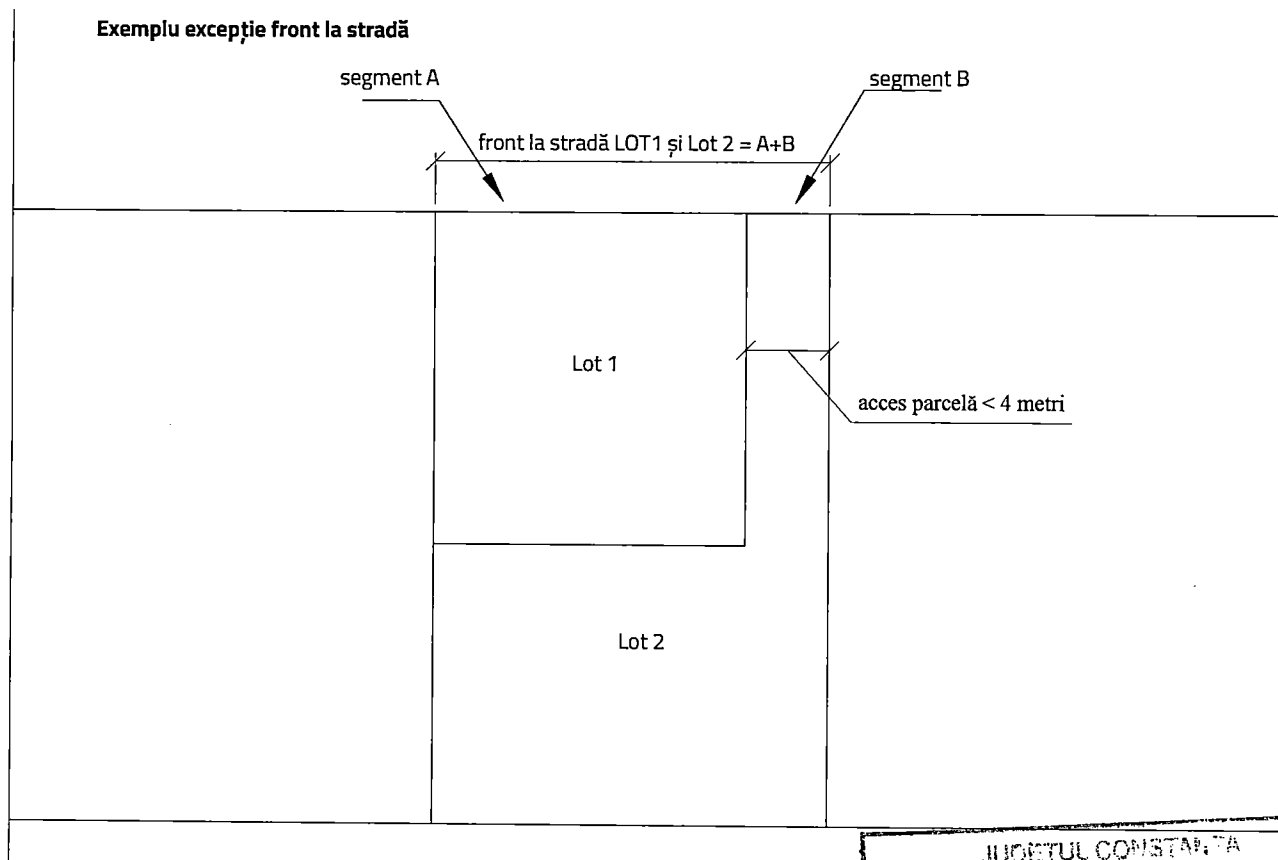
Hmax= 14 metri la cornișă;

RHmax= P+2;

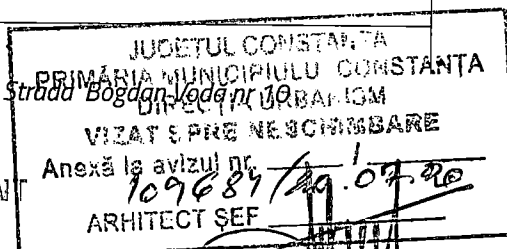




PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA



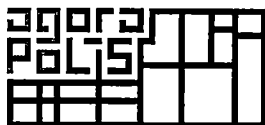
Exemplu de măsurare al deschiderii la stradă (front) - caz particular Strada Bogdan Vodă nr. 10



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

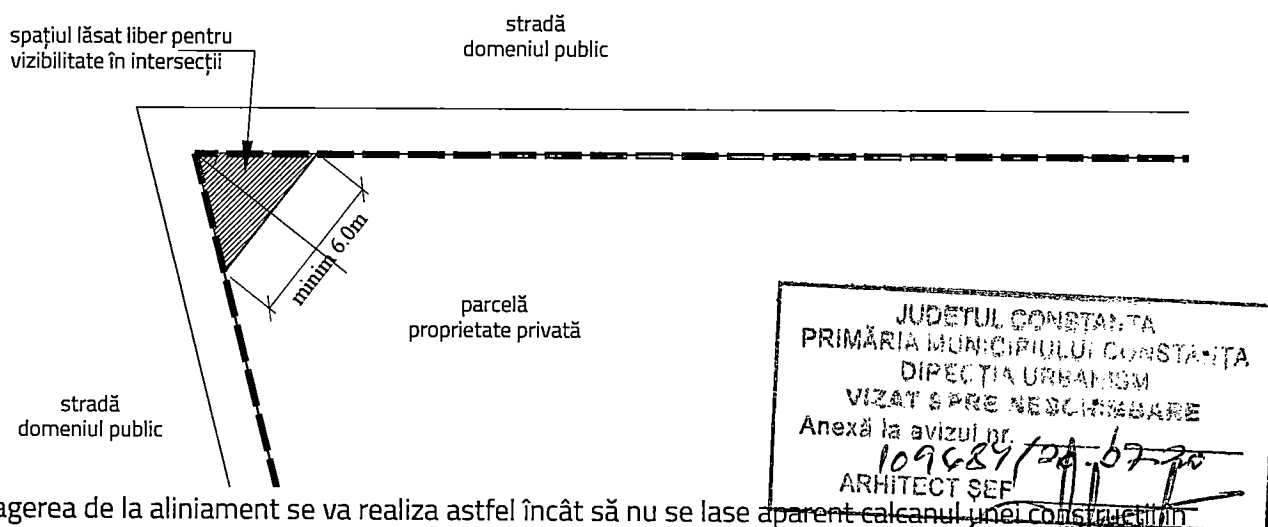
- Este permisă amplasarea construcțiilor pe aliniament sau retras față de acesta în funcție de vecinătăți, soluția de arhitectură și de amplasarea în parcelă. Dacă spațiul dintre construcție și aliniament nu este amenajat ca parcare, acesta se va amenaja ca spațiu verde sau spațiu public, în funcție de funcțiunea desfășurată la nivelul parterului.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor Nicolae Iorga și Dragoș Vodă cu strada Bucovinei se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 6 metri la nivelul parterului, pentru a asigura o zonă de vizibilitate suficientă pentru asigurarea în trafic. La nivelul etajelor este permisă racordare fațadelor conform limitelor de proprietate;





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Exemplu de racordare a limitelor de proprietate la intersecția străzilor



- Retragera de la aliniament se va realiza astfel încât să nu se lase aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.
- În cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- Nu este permisă depășirea edificabilului cu console, bow-window-uri, balcoane, terase sau alte părți ale construcției realizate deasupra solului. Amprenta acestora se va înscrie în edificabil.
- Edificabilul se definește ca suprafața componentă a unei parcele în interiorul căreia pot fi amplasate construcții. Edificabilul este determinat de retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare, conform prezentului Regulament Local de Urbanism

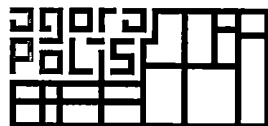
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- În cazul în care o parcelă pe care se intenționează edificarea se învecinează cu o parcelă pe care se află o construcție edificată pe limita de proprietate comună, este obligatorie construirea pe acea



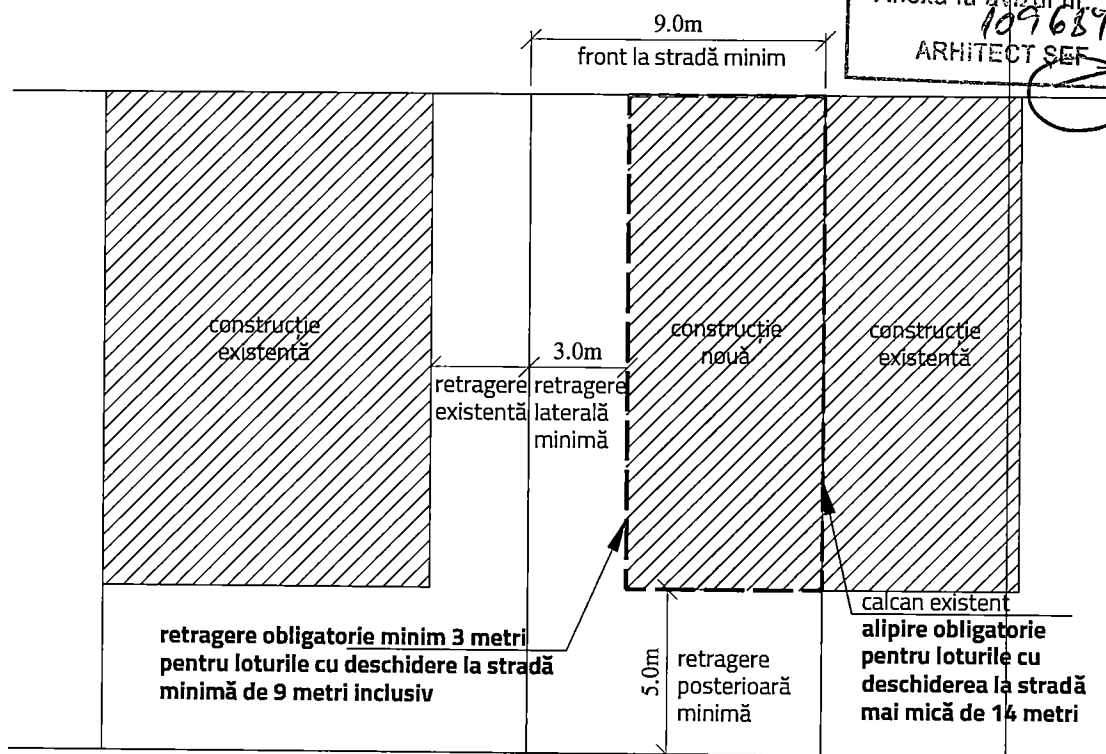
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

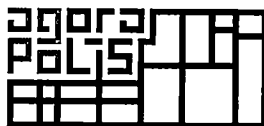
Exemplu edificare în regim cuplat
S parcelă min 200 mp
Front la stradă minim 9 metri

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 109687/29.07.20
ARHITECT SEF



limită, pentru acoperirea calcanului existent, sau la 60 cm față de limita de proprietate în cazul în care nu se obține acordul vecinului. Construcțiile astfel realizate, în regim cuplat la o limită laterală.

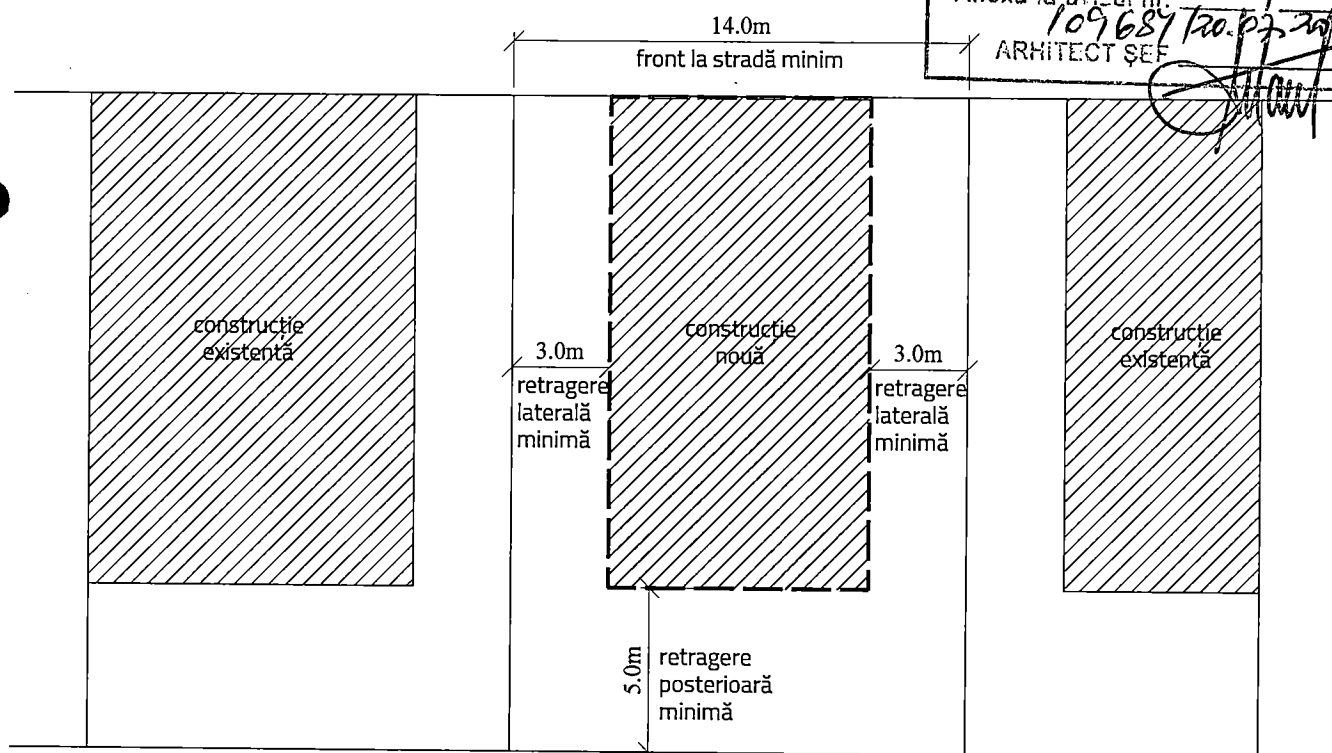




PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Exemplu edificare în regim izolat
S parcelă min 300 mp
Front la stradă minim 14 metri

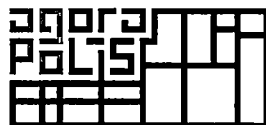
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 109687/20.07.2017
ARHITECT ȘEF



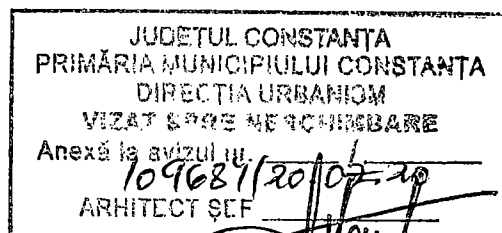
- În cazul construirii în **regim izolat sau cuplat** se va respecta o **retragere laterală minimă de 3 metri**. În același timp, se vor verifica și respecta **și condițiile de însorire conform OMS nr 119/2014**, cu completările și modificările ulterioare.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



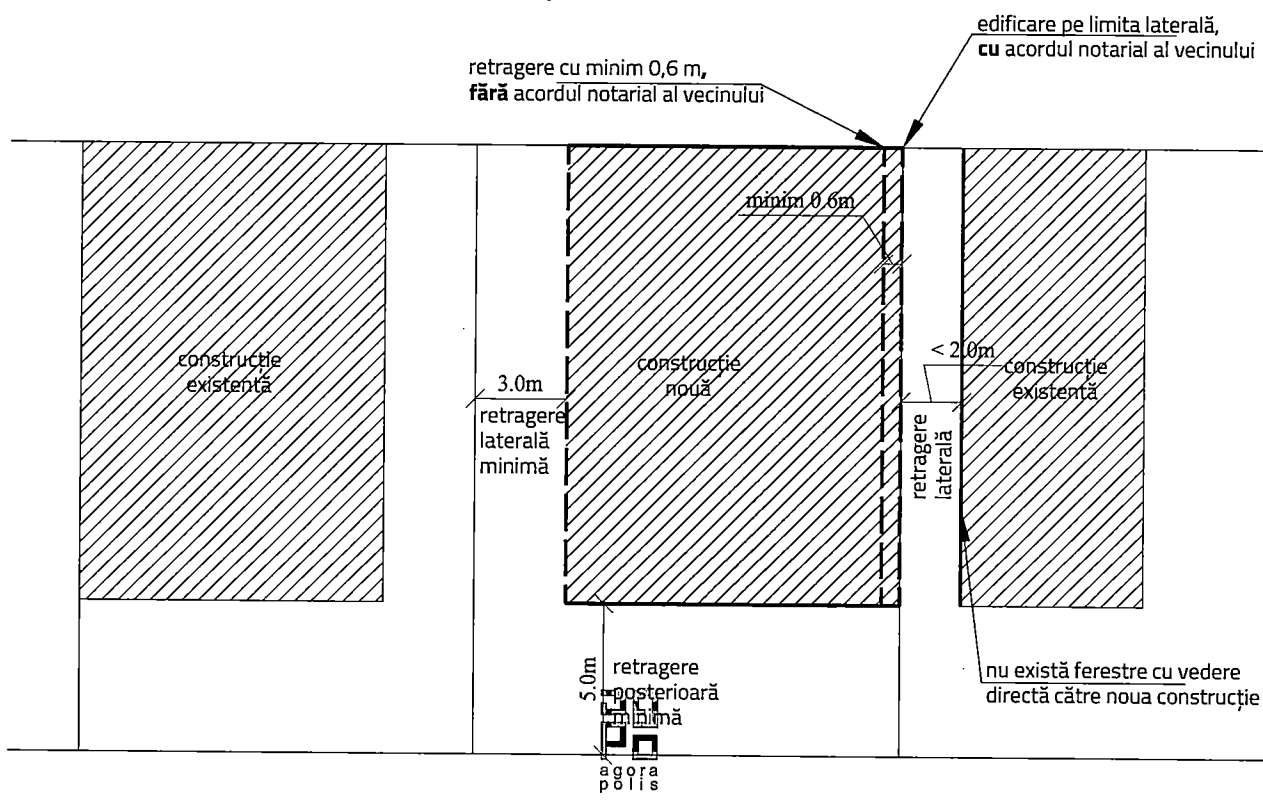
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA



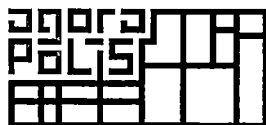
- În situația în care o parcelă care, prin suprafață și deschidere la stradă este **pretabilă pentru construire în regim cuplat sau izolat se învecinează cu o parcelă pe care există o construcție edificată la o distanță mai mică de 2 metri**, iar pe fațada laterală dinspre terenul de intervenție nu există ferestre cu vedere directă către limita de proprietate sau aceasta este un calcan, **este posibilă edificarea pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinului**, sau respectând față de acea limită laterală o retragere minimă de 60 cm fără a fi nevoie de acordul notarial al vecinului, cu condiția ca pe fațada laterală propusă să nu fie realizate ferestre cu vedere directă.

Exemplu edificare excepții retragere

*doar în cazul regimurilor de construire cuplat sau izolat



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

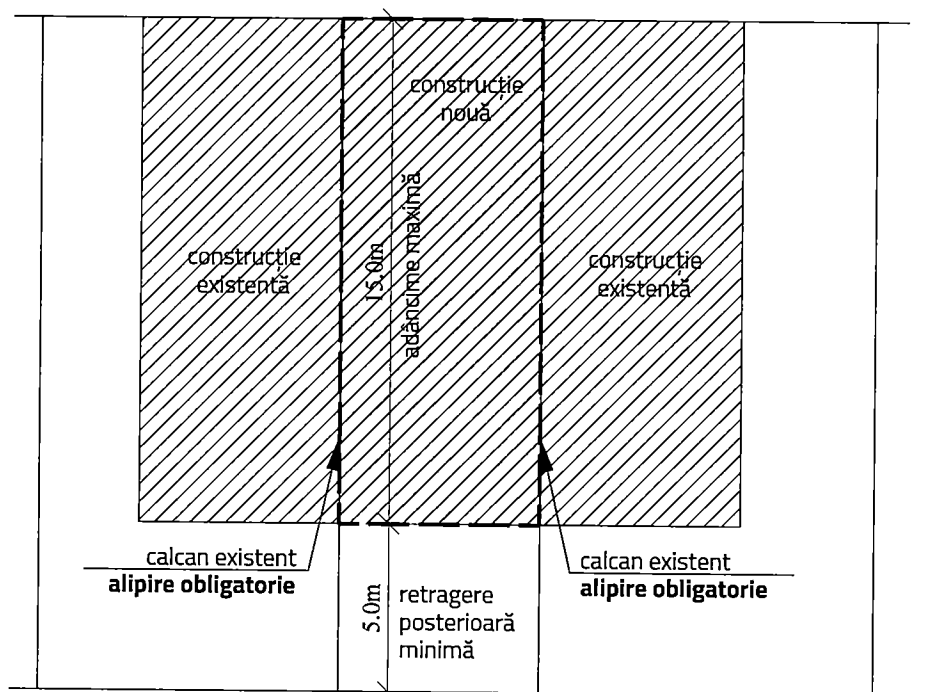


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

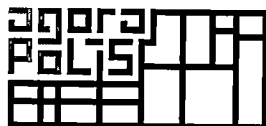
- În cazul în care o parcelă se învecinează pe ambele limite laterale cu imobile edificate pe limita de proprietate, atunci acea parcelă se va edifica în mod obligatoriu în regim înșiruit. Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune având o adâncime de **maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei**, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin 3 metri, măsurați de la cota terenului amenajat și până la cornișă. În cazul segmentării spațiului, regimul de construire devine cuplat, și se va supune regulilor acestuia.

Exemplu edificare în regim înșiruit
S parcelă min 150 mp
Front la stradă minim 6 metri

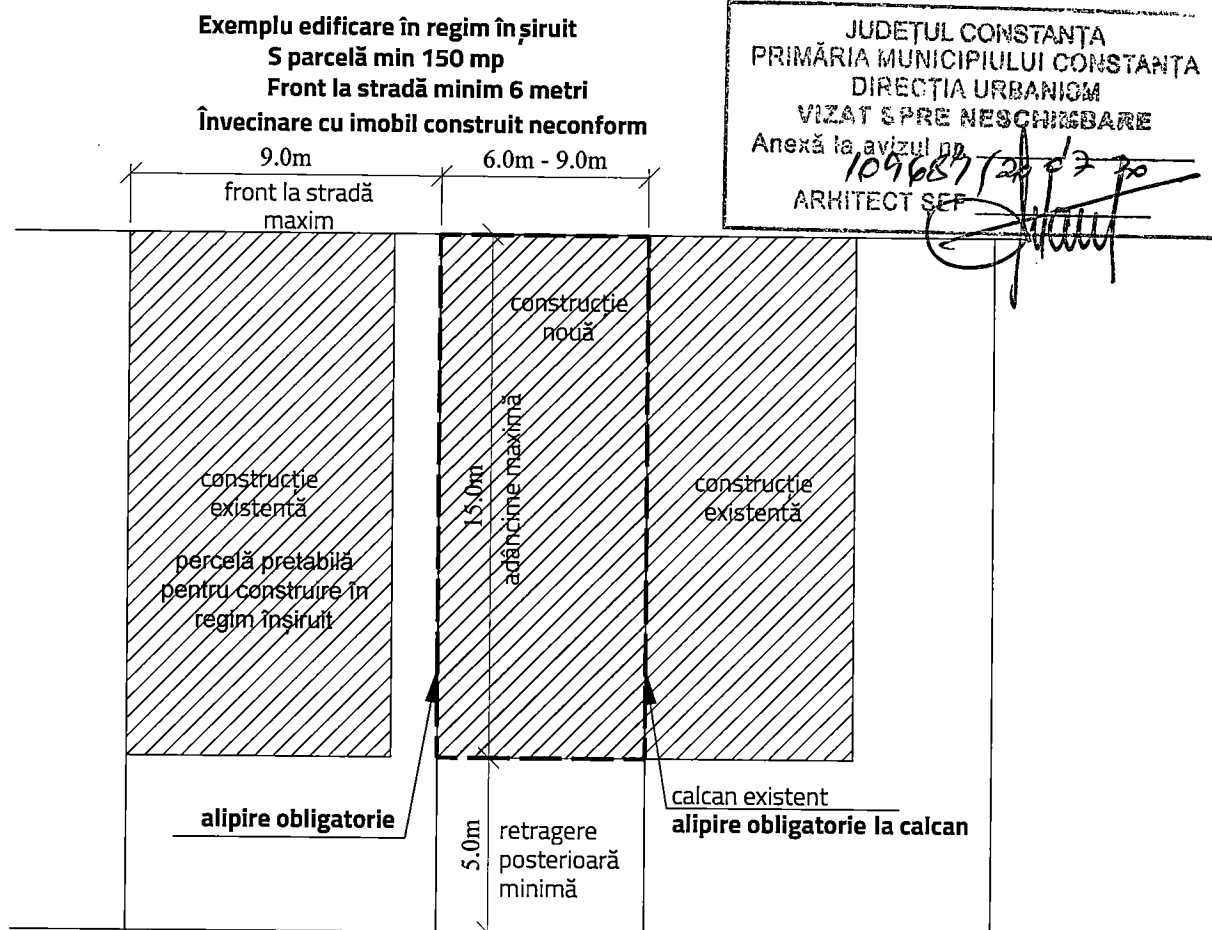
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE VESCHIBARE
Anexă la avizul nr.
109684/20.07.20
ARHITECT ȘEF



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

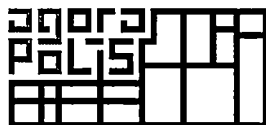


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA



- În cazul în care o **parcelă** care, prin suprafață și deschiderea la stradă este **pretabilă pentru construire în regim înșiruit** se **învecinează** cu o altă parcelă pretabilă pentru construire în **regim înșiruit**, dar pe care **există edificată o construcție realizată în regim cuplat la limita laterală opusă**, atunci studiul de însorire nu va fi edificator din cauza orientărilor loturilor. În această situație, **este obligatorie edificarea în regim înșiruit**, deci prin construirea pe ambele limite laterale.





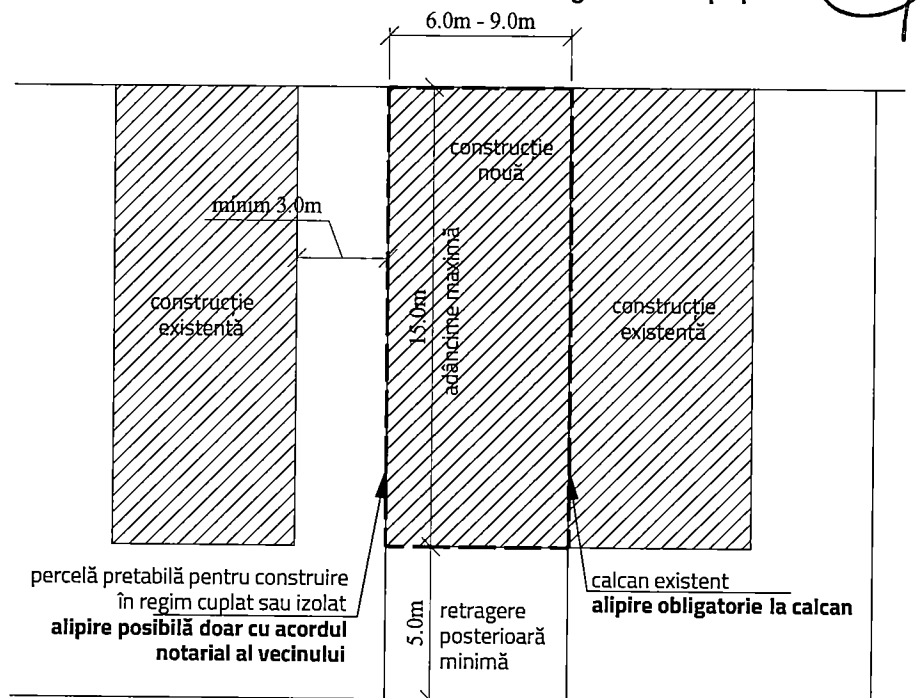
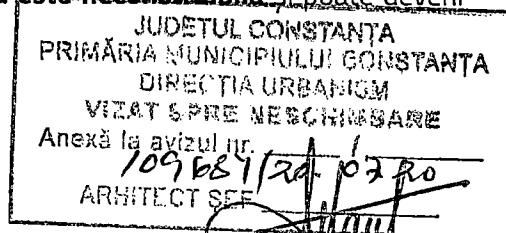
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

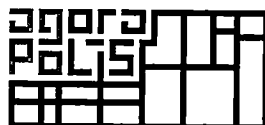
- În cazul în care o **parcelă** care, prin suprafață și deschiderea la stradă este **pretabilă pentru construire în regim înșiruit se învecinează** cu o parcelă pretabilă pentru construire în **regim cuplat sau izolat**, pe care se află edificată o **construcție retrasă față de limita laterală comună cu minim 3 metri**, este posibilă edificarea în regim înșiruit doar cu **acordul notarial al vecinului**, indiferent de rezultatul studiului de înșirire. **În caz contrar, parcela în cauză este-neconstruibilă** și poate deveni construibilă prin operațiuni cadastrale de comasare.

Exemplu edificare în regim înșiruit
S parcelă min 150 mp

Front la stradă minim 6 metri

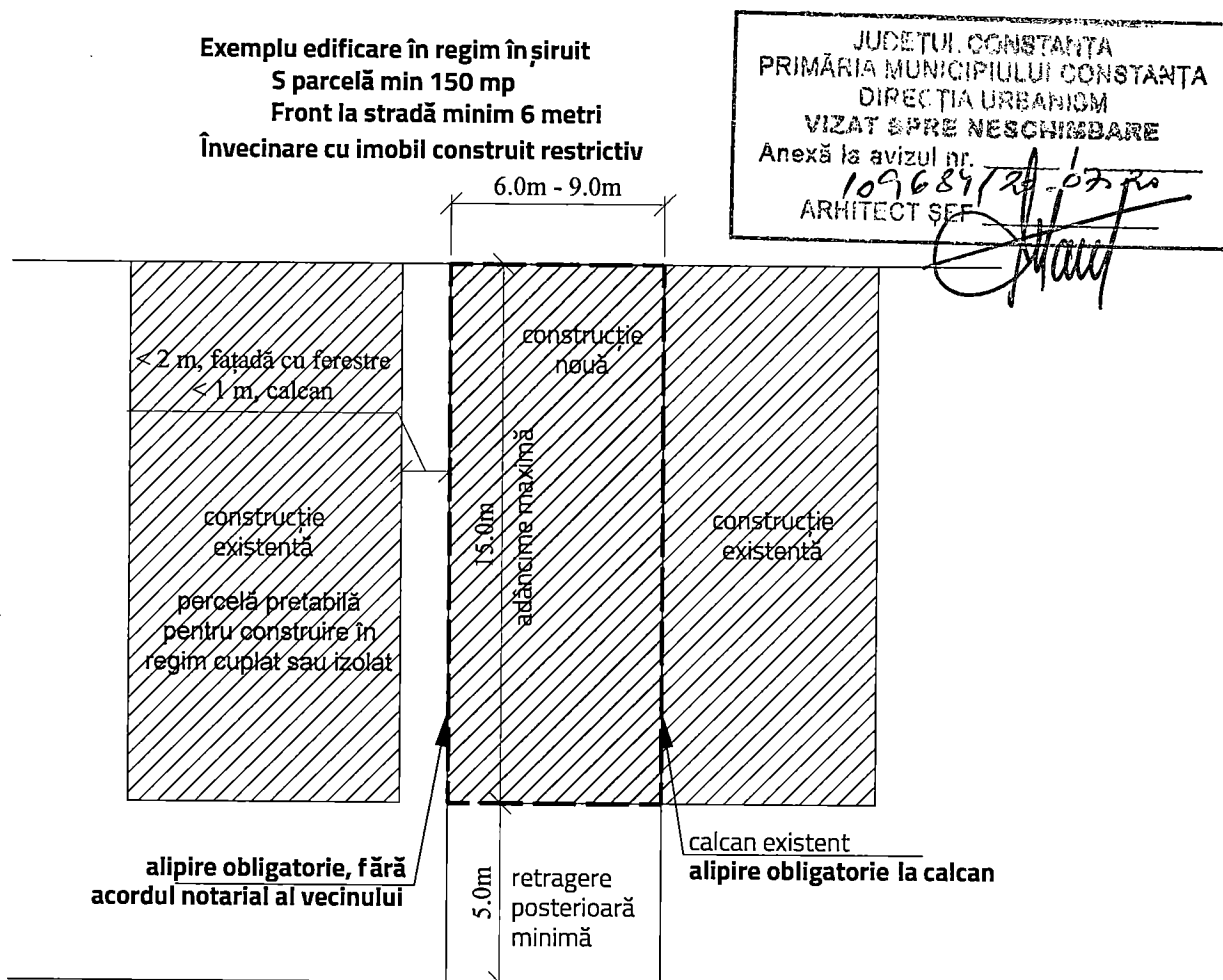
Învecinare cu imobil construit conform reglementărilor propuse





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Dacă pe parcela vecină, între limita comună de proprietate și fațada cu ferestre de vedere directă către limita de proprietate sau balcoanele construcției este o distanță mai mică de 2 metri acordul notarial nu este necesar, construcția putând fi edificată în regim înșiruit. De asemenea, dacă pe parcela vecină, între limita comună de proprietate și fațada construcției care nu are ferestre cu vedere directă către limita comună de proprietate (sau există un calcan) este o distanță mai mică de 1 metru acordul notarial nu este necesar, construcția putând fi edificată în regim înșiruit.



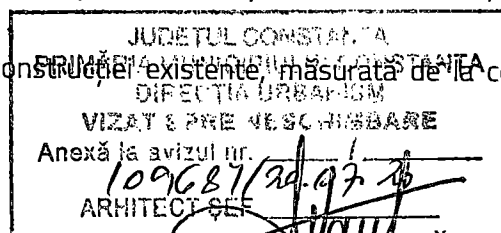


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- În cazul în care o parcelă se învecinează pe ambele limite laterale cu construcții retrase de la limită cu minim 3 metri, atunci parcela este construibilă doar în regim izolat, cu retragere minimă de 3 metri față de fiecare limită laterală.
- În cazul în care parcela are o deschidere la stradă mai mică de 14 metri și se învecinează pe ambele laturi cu imobile pe care construcțiile sunt edificate la mai puțin de 2 metri față de limitele laterale, atunci parcela se va putea edifica pe una dintre limitele laterale unde obține acordul notarial al vecinului. În lipsa acordului notarial al vecinului, parcela este construibilă doar în urma realizării unui studiu PUD.
- Se interzic operațiunile cadastrale de dezmembrare în urma cărora ar putea rezulta parcele cu suprafețe sau deschidere la stradă mai mici decât cele descrise la ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).
- Față de limita posterioară de proprietate a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri în cazul locuințelor înșiruite. În cazul locuințelor cuplate sau izolate, se va respecta o retragere posterioară egală cu o jumătate din înălțimea fațadei posterioare, măsurată de la cota terenului amenajat în dreptul accesului și până la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Se acceptă alipirea pe limita posterioară doar în cazul în care se întrunesc următoarele condiții în mod simultan:

- Parcela are o adâncime de cel mult 15 metri și
- Pe limita posterioară există o construcție cu folosința de locuință, cu suprafața minimă de 50 mp pe parcela opusă limitei posterioare și
- Înălțimea volumului propus este aceeași cu înălțimea construcției existente, măsurată de la cota terenului amenajat și până la cornișă.

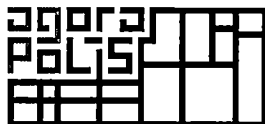


ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI COTA

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalt, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și să se asigure condițiile prevăzute de OMS 119/2014;



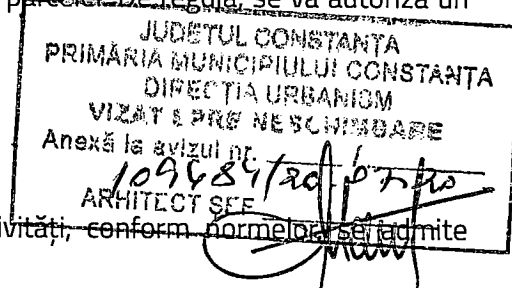


**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Ieșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. De regulă, se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

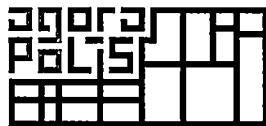
ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile aferente zonei de studiu PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu HCL 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- În cadrul loturilor, parcărilor se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 109/6871/20.07.20
ARHITECT ȘEF

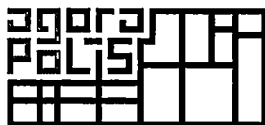
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 14 m, măsurați de la cota de călcare în dreptul accesului la lot și până la cornișă. În stabilirea unei înălțimi maxime de 14m s-au luat în considerare un demisol de 1,5 metri, un parter înalt de 4,5 metri destinat funcțiunilor comerciale sau birouri-servicii, două niveluri de locuire cu standard ridicat a câte 3,5 metri fiecare și un atic de 1 metru.
- Sunt permise realizarea subsolurilor, demisolurilor, supantelor și a mansardelor, cu respectarea înălțimii maxime admise și a CUT;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejuririi.
- În cazul construcțiilor construite pe limita de proprietate, se va respecta, în mod obligatoriu, alinierea etajelor construcțiilor vecine.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

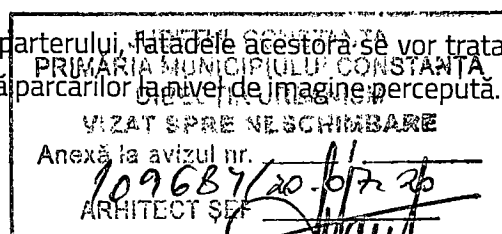


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale cu olane;
- Pentru construcțiile amplasate în intersecții sau la capetele de perspectivă vizibile din arterele de largă circulație, autorizarea se va face pe bază de PUD;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepantă vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală în ansamblul de imagine percepută.

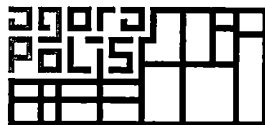


ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;





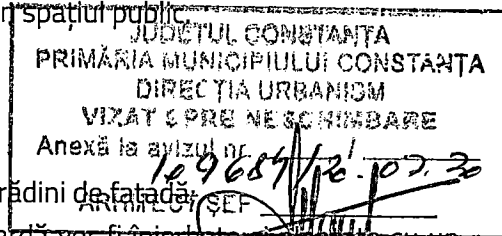
**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

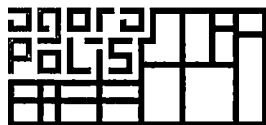
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accesuri;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.
- În condițiile în care pe aliniamentele parcelelor de colț nu sunt edificate construcții, racordarea împrejmuirilor la intersecțiile străzilor Nicolae Iorga și Dragoș Vodă cu strada Bucovinei se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre cele două laturi de minim 2 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

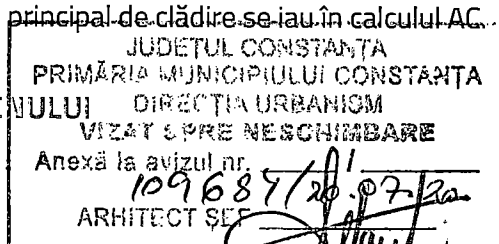
- POT max = **35%** - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și construibile conform prezentului regulament;
- POT max = **50%** - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.
- Terasse acoperite, garaje și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

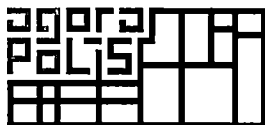
ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- CUT max = **1** mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și construibile conform prezentului regulament;



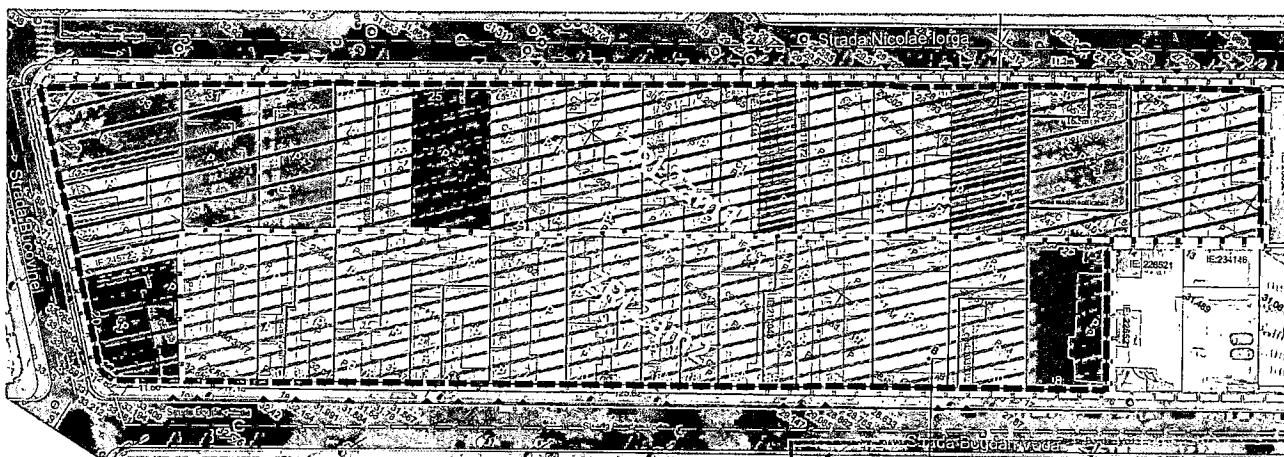


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- CUT max = **1,62** mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsesc două subzone funcționale:



JOSETOL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT PENTRU NEGOCIERE
Anexă la avizul nr.

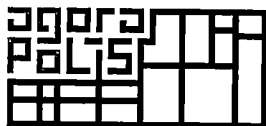
109684/2019
ARCHITECT SEE

ZRL2 am1 - zonă mixtă de locuințe individuale, colective mici și funcțiuni complementare cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

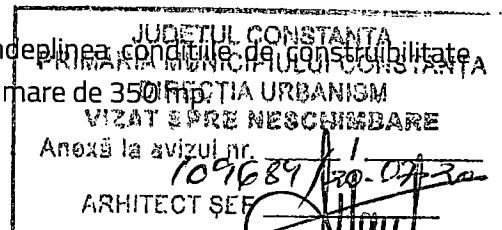
CUT max = **1** mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62** mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.
Hmax = 14 metri la cornișă;
RHmax = P+2;



ZRL2 am2 - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1** mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62** mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

Hmax= 14 metri la cornișă;

RHmax= P+2;

Întocmit,
urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

Șef proiect
urb. Mihaela Pușnava

