



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Tomis, bd. Mamaia, str. General Manu
și limite cadastrale - incinta RAJA,
inițiatori Stavrositu Maria, Stavrositu Iancu Adrian și Cușu Iancu

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 121319/10.08.2020, 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. 123731/14.08.2020, precum și avizul nr. 121318/10.08.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/200, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Văzând avizul de oportunitate nr. 24643/22.02.2019 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 bd. Tomis, bd. Mamaia, str. General Manu și limite cadastrale - incinta RAJA, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Călărași nr. 1, în suprafață de 402,40 mp (potrivit actelor de proprietate) și 422 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 204737, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Stavrositu Maria, Stavrositu Iancu Adrian și Cușu Iancu conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 785/31.03.1999 la Biroul notarului public Mariana Tuscali.

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 Stavrositu Maria, Stavrositu Iancu Adrian, Cușu Iancu, 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.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

21 pentru, 2 împotrivă, 4 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COSOC MARIOARA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

NR. 317 / 31.08. 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01	Denumirea obiectului de investiții	
		"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA SI STRADA GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C. 216870"
I.02	Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul	
		CONSTANȚA, STR. CĂLĂRAȘI nr. 1
I.03	Titularul investiției	
		CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN și STAVROSITU MARIA
I.04	Elaboratorul documentației	
		S.C. MAS PUBLISHING & PARTENERS S.R.L. - CONSTANȚA tel: 0723.171.168
I.05	Faza proiect	
	PLAN URBANISTIC ZONAL	JUDETUL CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DIRECȚIA URBANISM VIZAT SPRE NE ÎNCADRARE
I.06	Numar proiect	
	232/2019	Anexă la avizul nr. 1213/18/10.08.20 ARHITECT ȘEF

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Zona studiată prin prezenta documentație este situată în municipiul Constanța, în proximitatea zonei centrale, și este cuprinsă între bd. Mamaia, bd. Tomis, Strada Călărași și strada General Manu. Amplasamentul ce a generat prezenta documentație este situat pe strada Călărași, nr. 1.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației "PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. CĂLĂRAȘI, BD. TOMIS, BD. MAMAIA ȘI STR. GENERAL MANU" AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 24643/ 22.01.2019, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a



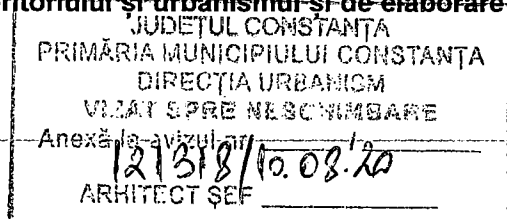
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro
spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate
în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Certificatul de Urbanism nr. 263/ 21.01.2019, prelungit până la data de 21.01.2021 prin prelungire nr. 246865 din 20.12.2019;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- HCLM nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat 2018;
- H.C.J.C. nr. 152/ 2013 - Regulamentului 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 jud. Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor 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, cu



modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

2.1.3. 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.

2.1.4. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

2.1.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001 actualizată, privind administrația publică locală.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

ARHITECT ȘEI

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite

pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

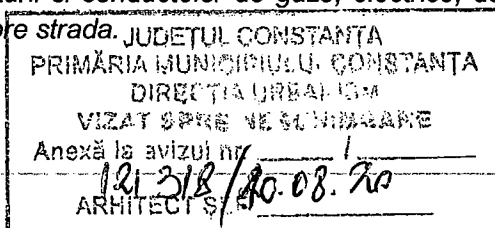
Amplasamentul este situat în **intravilanul Municipiului Constanța**, în proximitatea zonei centrale și a Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța, în situl urban înregistrat în Lista Monumentelor Istorice cu codul **CT-II-s-B-02820** și este parte a Necropolei orașului antic Tomis, înregistrat în L.M.I. cu codul **CT-I-s-A-02555**.

Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă aflându-se într-o zonă de locuire în proces de restructurare. Tendința de dezvoltare a zonei studiate este aceea de majorare a regimului de înălțime, dar și de diversificare a funcțiunilor, zona căpătând un caracter de zonă funcțională mixtă.

Conform **"Studiu istoric și de evoluție morfologică a parcellarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal" întocmit de arh. Radu Cornescu**: "Analizând imobilele din zona studiată, se pot trage câteva concluzii. Majoritatea imobilelor construite înainte de 1990 nu au valoare arhitecturală. Imobilul care prezintă interes (de factura istorică) este cel de pe str. Calarasi nr. 1. Acesta este realizat în stil eclectic cu elemente Art Nouveau și Art Deco și se recomandă păstrarea, conservarea și restaurarea lui. Se recomandă ca modificările care pot fi aduse clădirilor din zona studiată să se poată face prin extindere pe verticală mai ales în plan secund, cu o arhitectură similară sau neutră. Imobilele se pot reconfigura în limita admisă de PUZ (20%). De recomandat ar fi ca aceste reconfigurări să țină seama de vecinătățile atât din interiorul insulei studiate, cât și din cartier, clădirile putând avea acoperisuri tip terasă sau cu sarpantă, realizate în mod armonios față de clădirile vecine fiecărei parcele.

Pentru păstrarea valorii și calității sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu, sunt necesare:

- Restaurarea exterioară a clădirilor cu valoare arhitecturală;
- Păstrarea și eventual etajarea clădirilor cu valoare ambientală, cu respectarea stilului și materialelor existente;
- Interzicerea termoizolării la exterior a fatadelor ornamentate;
- Păstrarea sau recrearea detaliilor și ornamentelor clădirilor istorice: frontoane, cornise, ancadramente;
- Păstrarea balustradelor din fier forjat existente la balcoane;
- Păstrarea împrejmuirilor istorice din fier forjat;
- Păstrarea modelului de acoperire specific - în 1, 2, 3, 4 sau mai multe ape, respectându-se, pe cât posibil, panta inițială, cu înveliș ceramic sau tablă foi;
- Evitarea tiglei de tablă;
- Păstrarea tamplariei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn / lemn stratificat, cu păstrarea modelului / secțiunii;
- Evitarea tamplariei noi și a rulourilor din P.V.C., mai ales a celor de culoare albă;
- Evitarea construirii de anexe gospodărești la stradă;
- Interzicerea amplasării aparatului și conductelor de gaze, electrice, de condiționare a aerului vizibil, pe fațadele principale, spre stradă.



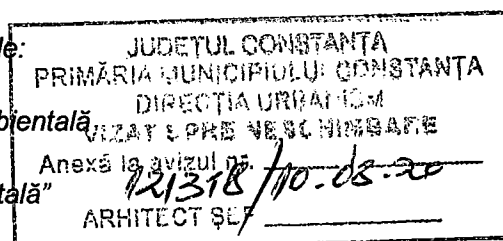
In vederea promovarii unui urbanism si a unei arhitecturi contemporane de calitate in zona, consideram necesara respectarea urmatoarelor principii:

- Evitarea comasarii loturilor istorice;
- Retragera de la strada a cladirilor cu mai multe niveluri, in scopul atenuarii masivitatii, oferirea de spatii de parcare pe parcela si a distantei necesare rampei catre subsol / demisol;
- Evitarea exprimarii de calcane pe limitele laterale de proprietate;
- Retragera in adancime a etajului superior la regim de inaltime mai mare de P+2;
- Acoperisuri in mai multe ape, cu panta originala, cu invelitoare din tigla ceramica, cu streasina redusa, sau in terasa - la cladiri pana la P+2;
- Acoperire in terasa la regim de inaltime mai mare decat P+2."

Conform avizului nr. 328/U/10.03.2020 al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

"Se menționează, în vederea protejării, clădirile situate la adresele:

- str. Călărași nr. 1 – cu valoare arhitecturală
- bd. Mamaia nr. 57 – Corp 1 P+2, Corp 2 parter – cu valoare ambientală
- str. General Manu nr. 70A, 74 – cu valoare ambientală
- str. Călărași nr. 5,9,11,13, 17bis, 4,8,12,20 – cu valoare ambientală"



Se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru toate documentațiile subsecvente PUZ cu amplasament în teritoriul studiat.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale** (alunecări de teren, etc.), ce probează lucrări de consolidare prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură** este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

f) **Amplasarea panourilor de afişaj publicitar**, atât pe domeniul public, cât şi pe proprietăţi private şi/ sau pe faţadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Legii 185/2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare faţă de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare.

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

- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- parcaje, staţii pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcţiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spaţiile comerciale aferente staţiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţigeli sau alte produse petroliere, reţele de termoficare, electrice, de telecomunicaţii.

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

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

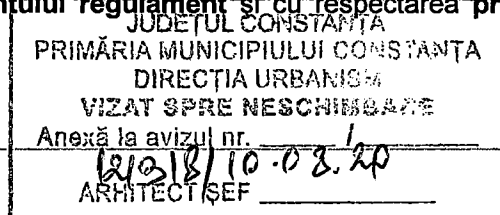
b) **Amplasarea faţă de aliniament.**

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

- retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecţie la alte construcţii sau instalaţii;
- depăşirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale faţadelor este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcţii în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiţionări;

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

- **distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament şi cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificată şi**



completată prin **Ordinul 994/2018**, sau cu acordul proprietarilor, referitor la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

- prevederile Codului Civil.
- **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 autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor, distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă).

23. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

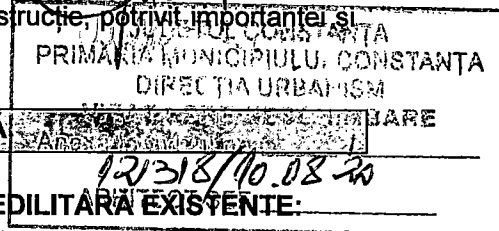
a) Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere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

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

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/2017, actualizată în 2018 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

b) Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.



3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.

Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

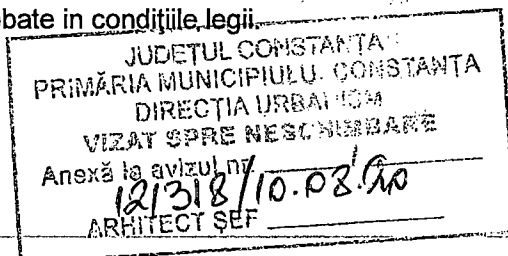
Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Pe traseele rețelilor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructivă respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

b) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelilor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.



Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, **parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate** în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. nu are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

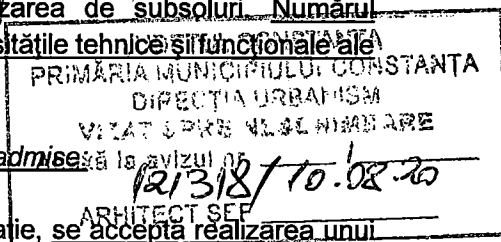
Prin prezentul P.U.Z. se interzic dezmembrările terenurilor din zona de studiu PUZ, fiind încurajate procedurile de comasare a terenurilor, cu precadere pentru cele cu deschidere la strada Călărași, respectiv strada General Manu.

a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;



- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

*Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale ale modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

b) Aspectul exterior al construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010; ETUL CONSTANTA
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

VIZAT ȘI PRE NEȘCUMIDARE
Anexă la avizul nr. 328/U/10.03.2020

Conform avizului nr. 328/U/10.03.2020 al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

"Nu se vor termoizola la exterior clădirile cu valoare arhitecturală sau ambientală.

Se vor proteja fațadele, detaliile de arhitectură și ornamentele exterioare ale acestora.

Se recomandă conservarea parcelor istorice și recomasarea celor divizate.

Pentru comasări de parcele istorice se va solicita întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.

În cazul clădirilor noi, acestea se vor alipi la calcanele învecinate.

Se va evita crearea de calcane vizibile din spațiul public sau a unor pereți opaci spre stradă.

Se va respecta țesătura colțurilor la intersecții.

Nu se va propune ieșirea în consolă a unor etaje întregi peste domeniul public.

Se vor propune acoperișuri cu șarpantă, cu pante către stradă și curte cu învelitoare din țiglă ceramică, fără frontoane sau calcane spre stradă, sau în terasă.

Se vor propune finisaje exterioare cu tencuieli, în culori pastelate și placaje cu piatră naturală. Se vor exclude culorile închise, culorile vii, placajele metalice sau din lemn, cortină de sticlă pe suprafețe mari."

Ulterior aprobării PUZ, la faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- o piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a soluției tehnice.

- o piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

- o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

- o pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

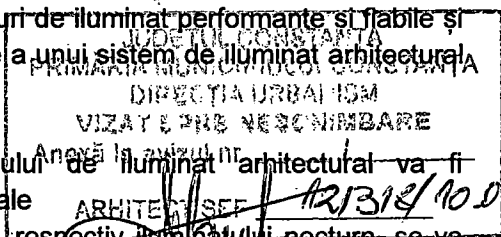
- o în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

- o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

- o firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentației PAC va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

Se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru toate documentațiile subsecvente PUZ cu amplasament în teritoriul studiat.



3.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizată în 2018.

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției (art. 34), conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1.80 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

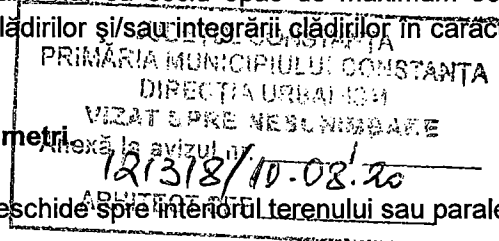
Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Conform avizului nr. 328/U/10.03.2020 al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

“Se vor păstra împrejmuirile istorice din feronerie.

Împrejmuirile noi spre stradă vor fi transparente, cu sau fără soclu, cu H max. 1,80 metri.”



4.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

*** Glosar

- **Edificabilul parcelei** - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- **Regim de construire** - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitiv pentru imaginea stradală;
- **Regim de construire continuu** - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- **Regim de construire discontinuu** - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- **CTA** - Cota terenului amenajat;
- **Locuințe colective mici** - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P – P+2 niveluri;
- **Locuințe colective medii** - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3 – P+6 niveluri; în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective mici având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă, de la CTA.

4.1.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de patru parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire și modul de utilizare al terenului.
- înălțimea maximă admisă;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI SECH. REGLEMENTARE
Anexă la avizul nr. 121318/10.02.20

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

4.1.2. Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 20.056,86 mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în trei zone de reglementare:

- **ZLM – Zonă mixtă cu front construit caracteristic la bulevard, având funcțiuni complementare locuirii**
- **ZL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim 15,00 metri înălțime, situate în interiorul perimetrelor de protecție;**
- **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente – se menține conform P.U.G.**

Terenul reglementat prin HCL 698/2008, de la adresa Str. Călărași, nr. 18A, isi mentine prevederile aprobate anterior, avand in vedere functiunile medicale propuse si dimensiunile mici ale terenului.

Reglementările propuse prin prezenta documentație se vor aplica pentru terenul situat la adresa strada Călărași, nr. 13, după soluționarea expertizei extrajudiciare aflate în curs.

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL MAMAIA, BULEVARDUL TOMIS, STRADA CĂLĂRAȘI, STRADA GENERAL MANU», în suprafață de 20.285 metri pătrați conform ridicării topografice, respectiv 20.056,86 metri pătrați conform limitelor de proprietate, se afla în intravilanul, municipiului Constanța.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire, comerț și servicii complementare locuirii. Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Constanța, în proximitatea zonei centrale și a Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța, în situl urban înregistrat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CT-II-s-B-02820 și este parte a Necropolei orașului antic Tomis, înregistrat în L.M.I. cu codul CT-I-s-A-02555.

Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă aflându-se într-o zonă de locuire în proces de restructurare. Tendința de dezvoltare a zonei studiate este aceea de majorare a regimului de înălțime, dar și de diversificare a funcțiilor, zona căpătând un caracter de zonă funcțională mixtă.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE - ZLM:

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație.

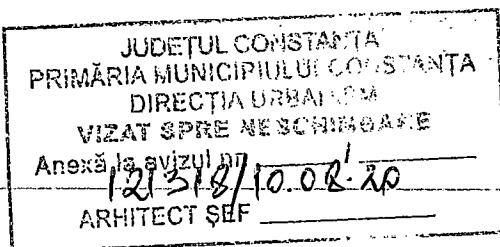
5.1.3. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII – ZL2a:

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațiale configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

5.1.4. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE ECHIPAMENTELOR PUBLICE – ZRE1 – SE MENȚINE CONF. P.U.G.:

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor. În prezenta documentație se vor menține toate reglementările conform P.U.G., singura intervenție fiind de majorare a suprafeței UTR-ului.

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE UTILIZĂRI ADMISE:





S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI: RD26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

o **ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, avand functiuni diverse**

complementare locuirii si locuinte colective:

- locuinte colective mici si medii;
- hoteluri, apartament-hoteluri, si alte servicii/activitati de turism;
- activitati si servicii comerciale si de alimentatie publica;
- birouri;
- activitati si servicii legate de sport/ wellness-SPA;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurii.

o **ZL2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15,00 METRI INALTIME, SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE**

- locuinte individuale cu maxim 15,00 metri inaltime, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit la parterul constructiilor functiuni complementare locuirii, precum: activitati si servicii comerciale si de alimentatie publica, birouri pentru profesii liberale (arhitectura, medicina, avocatura, etc.);*
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje (sub/supra terane si la sol), garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejurii.

* **EXCEPTIE:** Pentru terenurile de pe frontul de nord-vest al strazii Calarasi (avand numerele postale 4-20) se poate permite dezvoltarea functiunilor complementare, mentionate mai sus, pe toata suprafata cladirii, cu conditia ca suprafata minima a terenului sa fie de 400,00 metri patrati. In acest sens, se recomanda procedura de alipire a terenurilor, la una dintre laturile acestora, acolo unde este cazul.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

o **ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE:**

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - o dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - o cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp.;
 - o se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.00 metri;
 - o se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRENESCINUTAT
Anexa la avizul nr. 12/31/8/1/10/20

- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10% din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- clădirile cu funcțiuni de interes public la etajele inferioare vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

o **ZL2a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15.00 METRI ÎNALȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

- 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;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

UTILIZARI INTERZISE

o **ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE**

și

o **ZL2a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15.00 METRI ÎNALȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate în cadrul **utilizărilor admise și utilizărilor admise cu condiționări**.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

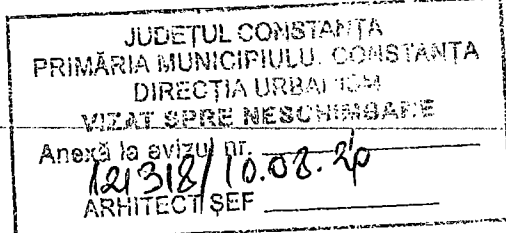
a) CARACTERISTICI ALE PARCELĂRILOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Conform legii nr. 350/2001, art. 47, alin. (2), *elaborarea de Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele*.

Terenul ce a generat prezenta documentatie urbanistica de tip P.U.Z. este o parcelă de colț, astfel prezintă deschidere la 2 artere de circulație: bd. Tomis și str. Călărași.

Prin prezentul P.U.Z. nu se permite dezmembrarea terenurilor din zona de studiu, fiind încurajate procedurile de comasare a terenurilor.

Conform "Studiu istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal" întocmit de arh. Radu Cornescu, se observă că din punct de vedere morfologic,



parcelarul a avut un caracter mixt încă din anul 1922, în ceea ce privește forma parcelelor. Comparând totuși planurile regăsite în studiu, se poate observa că deschiderile parcelelor erau cuprinse între 15,50 metri și 20,00 metri. Parcelele de pe strada General Manu aveau deschideri egale în anul 1922, în timp ce cele de pe frontul de nord-vest al străzii Călărași aveau deschideri de 17,00 metri și 20,00 metri, încă de la apariția acestora, în 1936.

De asemenea, se observă că parcelele de pe strada Călărași, cu numerele poștale 9 - 17A în prezent, aveau deschideri de aproximativ 12,00 metri, existând în 1922 doar 5 parcele.

Conform "Studiu istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal" întocmit de arh. Radu Cornescu: "În vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zona, considerăm necesară respectarea următoarelor principii:

- Evitarea comasării loturilor istorice;"

În acest sens, se recomandă ca, pentru o mai bună și coerentă dezvoltare a zonei, terenurile cu deschidere la stradă mai mică de 12,00 metri și/sau cu o suprafață totală mai mică de 250,00 metri pătrați, să fie alipite la una dintre parcelele învecinate în vederea unor noi investiții, ținând cont și de evoluția parcelarului.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

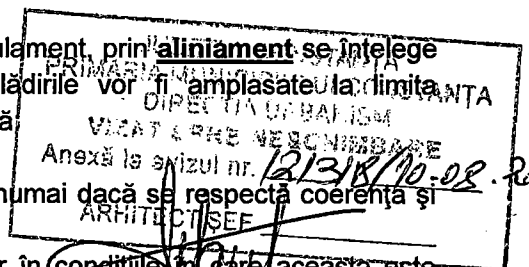
Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

Pentru zona de reglementare ZL2a:

- o retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- o se admite retragerea construcțiilor de la aliniament doar în condițiile în care aceasta este necesară în vederea accesului carosabil pe lot și nu se depreciază caracterul fondului construit la stradă, din punct de vedere estetic și funcțional de la nivel pietonal.
- o retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- o depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor este interzisă;
- o toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate, stânga-dreapta, pe limita de proprietate.

Pentru zona de reglementare ZLM:

- o toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate pe limita de proprietate.



o Pentru parcelele cu front la strada Calarasi, noile cladiri vor fi amplasate pe aliniament, fiind admisă retragerea construcțiilor de la aliniament doar în condițiile în care aceasta este necesară în vederea accesului carosabil pe lot și nu se depreciază caracterul fondului construit la stradă, din punct de vedere estetic și funcțional de la nivel pietonal; sunt exceptate de la această condiție și se pot retrage de la aliniament construcții ce adăpostesc funcțiuni complementare precum parcaje, echipamente tehnice, etc, atata vreme cât nu deprecieaza caracterul frontului la stradă

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- o distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- o 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 autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

La care se adaugă următoarele prevederi în funcție de regimul de construire:

- pentru zonele funcționale – **ZLM și ZL2a** - reglementate prin prezenta documentatie, retragerile, în cazul **regimului de construire discontinu - cuplat/ izolat vor fi:**

- față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de minimum 3 metri și totodată se recomandă ca retragerea față de limitele laterale și posterioară să fie egală cu 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă;
- în cazul regimului de construire cuplat, noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

În acest sens, se recomandă ca, pentru o mai bună și coerentă dezvoltare a zonei, terenurile cu deschidere la stradă mai mică de 12,00 metri și/sau cu o suprafață totală mai mică de 250,00 metri pătrați să fie alipite la una dintre parcelele învecinate. Ținând cont de evoluția parcelarului, se recomandă ca, acolo unde este posibil, procedura de alipire să fie realizată respectând loturile istorice, prezentate în "Studiu istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal" întocmit de arh. Radu Cornescu. În planșa de reglementări urbanistice, parte integrată a acestei documentații sunt prezentate aceste planuri, inclusiv o sugestie de alipire a terenurilor. Pana la desfiintarea constructiilor existente sunt admise extinderi si/sau supraetajari in limitele maxime admise in prezenta documentatie, privind retrageri, indicatori urbanistici, etc.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

121318/10.08.20

ARHITECT ȘEF

Odata cu desfiintarea constructiilor existente este necesar a se realiza operatiuni de comasare a terenurilor, in cazul celor cu deschidere la strada mai mica de 12,00 metri si/sau suprafata totala mai mica de 300 metri patrati.

Excepție:

- a) Retragerile față de limitele laterale pot fi mai mici de 3,00 metri cu condiția de a se respecta normele de siguranță la incendii precum și elaborarea unui studiu de însoțire verificat prin cerința de calitate D și atât timp cât nu depreciază caracterul fondului construit.
- b) În cazul parcelelor ce vor dispune de investiții ce presupun realizarea de parcaje (sub/supraterane și la sol), echipamente tehnice, etc. Și unde accesul este public și privat, se permite amplasarea construcțiilor pe limitele de proprietate, atata vreme cât nu afectează negativ parcelele învecinate și nu este depreciat frontul construit la stradă. Este necesară elaborarea unui studiu de însoțire, în cazul în care astfel de terenuri ce vor dispune de astfel de funcțiuni se învecinează cu clădiri ce dispun de construcții cu funcțiunea de locuire.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- toate imobilele vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 (jumătate) din înălțimea celei mai înalte, având fațadele cu ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină natural, conform normativelor în vigoare, însă vor fi probate prin studii de însoțire îndeplinind condițiile O.M.S. 119/2014 modificat și completat prin Ord. 994/2018.

o ZL2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15,00 METRI INALTIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

- 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri poate fi redusă până la 3,00 metri, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină natural.

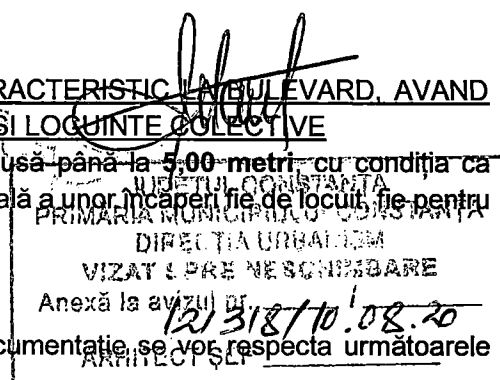
o ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII ȘI LOCUINTE COLECTIVE

- 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri poate fi redusă până la 5,00 metri, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină natural.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație, se vor respecta următoarele prevederi:

- a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizată în 2018.



Documentația își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Propunerea prezentului P.U.Z. reglementează circulațiile în zona studiată și limitrofe acesteia, după cum urmează :

În vederea ameliorării problemei parcarilor spontane din zona de studiu, se propune reorganizarea profilului transversal al str. General Manu astfel:

- Carosabil – sens unic, un fir de circulație de aprox. 5,70 metri lățime
- parcuri amenajate paralele cu sensul de mers pe o singură parte, cu dimensiuni de 2,30 x 5,00 metri

- trotuare stânga – dreapta, cu dimensiuni de minim 2,60 metri

De asemenea, pe strada Călărași, se propune reorganizarea circulației astfel:

- Carosabil – sens unic, două fire de circulație, de câte aprox. 3,30 metri lățime
- parcuri amenajate paralele cu sensul de mers pe o singură parte, cu dimensiuni de 2,30 x 5,00 metri

- trotuare stânga – dreapta, cu dimensiuni de minim 2,40 metri

Parcajele vor fi amenajate fără să afecteze accesul carosabil pe lot.

În urma demarării investițiilor de reconfigurare a profilelor stradale menționate, conform prezentei documentații, prin lucrările de sistematizare se vor dimensiona întocmai elementele constitutive ale profilelor stradale.

b) Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție dintr-o circulație publică, potrivit importanței și destinației construcției.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație se vor respecta următoarele prevederi:

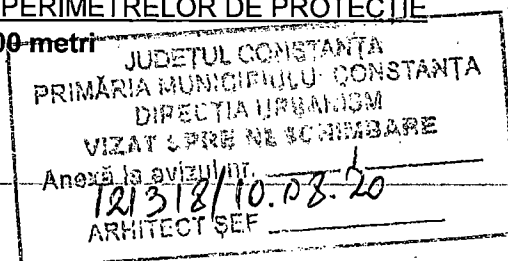
Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.**

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15,00 METRI ÎNĂLȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

H_{maxim} admisibil este 15,00-metri



ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE

H_{maxim} admisibil este 18,00 metri

Înălțimea maximă admisă a clădirilor este măsurată de la CTA la cornișă.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

*Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZL2A - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15,00 METRI ÎNĂLȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

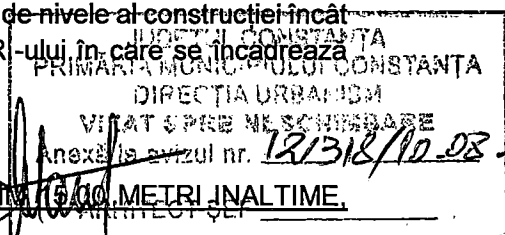
și

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;



- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

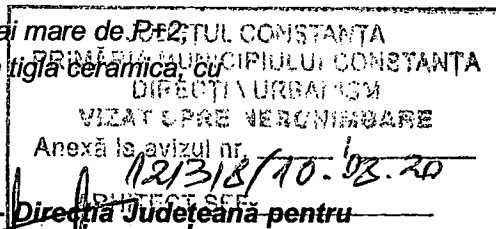
- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Conform **"Studiu istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal"** întocmit de arh. Radu Cornescu: "Analizând imobilele din zona studiată, se pot trage câteva concluzii. Majoritatea imobilelor construite înainte de 1990 nu au valoare arhitecturală. Imobilul care prezintă interes (de factura istorică) este cel de pe str. Calarasi nr. 1. Acesta este realizat în stil eclectic cu elemente Art Nouveau și Art Deco și se recomandă păstrarea, conservarea și restaurarea lui. Se recomandă ca modificările care pot fi aduse clădirilor din zona studiată să se poată face prin extindere pe verticală mai ales în plan secund, cu o arhitectură similară sau neutră. Imobilele se pot reconfigura în limita admisă de PUZ (20%). De recomandat ar fi ca aceste reconfigurări să țină seama de vecinătățile atât din interiorul insulei studiate, cât și din cartier, clădirile putând avea acoperisuri tip terasă sau cu șarpantă, realizate în mod armonios față de clădirile vecine, fiecarei parcele.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 124318/10-08-20
ARHITECT ȘEF

Pentru pastrarea valorii si calitatii sitului urban si protejarea cladirilor de patrimoniu, sunt necesare:

- Restaurarea exterioara a cladirilor cu valoare arhitecturala;
 - Pastrarea si eventuala etajarea cladirilor cu valoare ambientala, cu respectarea stilului si materialelor existente;
 - Interzicerea termoizolarii la exterior a fatadelor ornamentate;
 - Pastrarea sau refacerea detaliilor si ornamentelor cladirilor istorice: frontoane, cornise, ancadramente;
 - Pastrarea balustradelor din fier forjat existente la balcoane;
 - Pastrarea imprejmuirilor istorice din fier forjat;
 - Pastrarea modelului de acoperire specific - in 1, 2, 3, 4 sau mai multe ape, respectandu-se, pe cat posibil, panta initiala, cu invelitoare ceramica sau tabla foi;
 - Evitarea tiglei de tabla;
 - Pastrarea tamplariei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn / lemn stratificat, cu pastrarea modelului / sectiunii;
 - Evitarea tamplariei noi si a rulourilor din P.V.C., mai ales a celor de culoare alba;
 - Evitarea construirii de anexe gospodaresti la strada;
 - Interzicerea amplasarii aparaturii si conductelor de gaze, electrice, de conditionare a aerului vizibil, pe fatadele principale, spre strada.
- In vederea promovarii unui urbanism si a unei arhitecturi contemporane de calitate in zona, consideram necesara respectarea urmatoarelor principii:
- Evitarea comasarii loturilor istorice;
 - Retragerea de la strada a cladirilor cu mai multe niveluri, in scopul atenuarii masivitatii, oferirea de spatii de parcare pe parcela si a distantei necesare rampei catre subsol / demisol;
 - Evitarea exprimarii de calcane pe limitele laterale de proprietate;
 - Retragerea in adancime a etajului superior la regim de inaltime mai mare de P+2;
 - Acoperisuri in mai multe ape, cu panta originala, cu invelitoare din tigla ceramica, cu streasina redusa, sau in terasa - la cladiri pana la P+2;
 - Acoperire in terasa la regim de inaltime mai mare decat P+2."



Conform avizului nr. 328/U/10.03.2020 al Ministerului Culturii - **Cultură Constanța:**

"Nu se vor termoizola la exterior clădirile cu valoare arhitecturală sau ambientală.
Se vor proteja fațadele, detaliile de arhitectură și ornamentele exterioare ale acestora.
Se recomandă conservarea parcelelor istorice și recomasarea celor divizate.
Pentru comasări de parcele istorice se va solicita întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.
În cazul clădirilor noi, acestea se vor alipi la calcanele învecinate.
Se va evita crearea de calcane vizibile din spațiul public sau a unor pereți opaci spre stradă.
Se va respecta teșirea colțurilor la intersecții.
Nu se va propune ieșirea în consolă a unor etaje întregi peste domeniul public.
Se vor propune acoperișuri cu șarpantă, cu pante către stradă și curte cu învelitoare din țiglă ceramică, fără frontoane sau calcane spre stradă, sau în terasă.

Se vor propune finisaje exterioare cu tencuieli, în culori pastelate și placaje cu piatră naturală. Se vor exclude culorile închise, culorile vii, placajele metalice sau din lemn, cortină de sticlă pe suprafețe mari."

Ulterior aprobării PUZ, la faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

o piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice.

o piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

o pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

o în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

o firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentației PAC va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

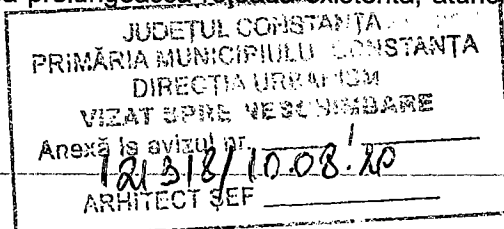
5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE ÎNălțime CU MAXIM 15,00 METRI ÎNĂLȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVÂND FUNCȚIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE:

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea



necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune, și se vor amplasa la minimum 10.00 metri față de clădire conform legislației în vigoare.

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

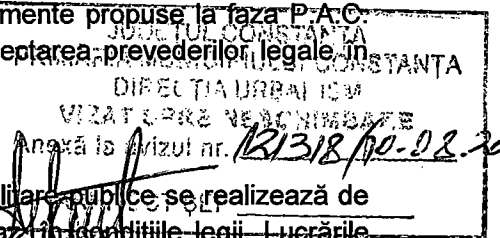
În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.



Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Noile obiective se vor bransa la rețeaua existentă conform avizelor și specificațiilor instituțiilor de specialitate și a normelor în vigoare.

e-Distribuție Dobrogea – aviz de amplasament favorabil nr. 2263883539/ 21.01.2020. În zona studiată există rețea de distribuție electrică. Prezentul aviz nu constituie aviz tehnic de racordare, fiind valabil doar pentru faza PUZ. La fazele ulterioare se va depune o nouă documentație de specialitate.

Distrigaz Sud Rețele - engle – aviz favorabil nr. 313831270/ 11.04.2019. Zona studiată este deservită de rețea de alimentare cu gaze naturale;

R.A.D.E.T. Constanța – aviz de amplasament favorabil condiționat nr. B 5808/ 17.04.2019: există rețele termice în zona de studiu a prezentei documentații, astfel trebuie respectate condițiile prevăzute în prezentul aviz.

S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. – aviz condiționat nr. 570/ 17.04.2019: conform prezentului aviz în zona lucrării propuse Telekom are pozate cabluri Tc, astfel trebuie respectate condițiile prevăzute în prezentul aviz.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15,00 METRI ÎNALȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVÂND FUNCȚIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE:

se vor respecta următoarele prevederi:

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, coroborat cu H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

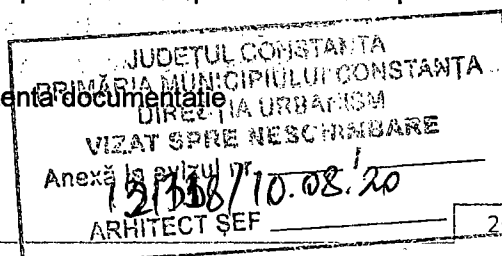
Spațiile verzi nou înființate urmează să fie amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, etc. menționate în Anexa 2 aferentă H.C.J.C nr.152/ 22.05.2013.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Pentru fiecare parcelă se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație





S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI: RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

ZL2A - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15,00 METRI INALTIME, SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUirii SI LOCUINTE COLECTIVE:

se vor respecta urmatoarele prevederi:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- Împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejuriri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHEIDARE
Anexă la avizul nr. 1313/8/10.03.20
ARHITECT ȘEF

Conform avizului nr. 328/U/10.03.2020 al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:

“Se vor păstra împrejuririle istorice din feronerie.

Împrejuririle noi spre stradă vor fi transparente, cu sau fără soclu, cu H max. 1,80 metri.”

5.3. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZL2A - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15,00 METRI INALTIME, SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

P.O.T. maxim = 54,00%

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUirii SI LOCUINTE COLECTIVE

P.O.T. maxim = 36,00%

P.O.T. maxim = 100% exclusiv pentru realizarea de parcaje sub/supraterane și la sol, echipamente tehnice, etc., ce au acces public și privat.

ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine

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

ZL2A - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 15.00 METRI INALTIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

C.U.T. maxim = 1.62 ADC/mp. teren

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVÂND ÎN FUNCȚIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE ÎN COMUNA CONSTANȚA

C.U.T. maxim = 1.8 ADC/mp. teren

DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 1213/2010-18.20

Pentru construcțiile existente în zona studiată a prezentului P.U.Z. sunt admise în subsol (niveluri subterane), fără a fi luate în considerare la calculul coeficientului de utilizare al terenului, activități, amenajări de funcțiuni de uz ocazional (ex. sali de conferință, sali de expoziție, sali fitness, saună, recepție, spații de loisir, echipamente tehnice, etc.) ce îndeplinesc prevederile legislative în vigoare din Normativul Privind Securitatea la incendiu a Construcțiilor P118/1-2013 cat și O.M.S. 2014 actualizat prin ordinul 994/2018.

*** Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitiv pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- *CTA* - Cota terenului amenajat;
- *Locuințe colective mici* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P – P+2 niveluri;
- *Locuințe colective medii* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3 – P+6 niveluri; în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective mici având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă, de la CTA.

CONCLUZII

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

Întocmit,

Urb. Alexandra Tudor

Verificat,

Urb. Alexandru Băjenaru



PLAN DE ACȚIUNE
în vederea implementării investițiilor propuse prin
PLANUL URBANISTIC ZONAL "ZONA DELIMITATA DE BULEVARDUL TOMIS,
BULEVARDUL MAMAIA SI STRADA GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C. 216870",
MUN. CONSTANȚA"
în baza Avizului de Oportunitate nr. 24643 din 22.01.2019

I.01 Amplasament obiectiv

Obiectivul propus prin prezentul P.U.Z. este amplasat în județul Constanța, municipiul Constanța, având adresa la strada Călărași, nr. 1, identificat prin Număr Cadastral 204737. Terenul are deschidere la strada Călărași, cât și la bulevardul Tomis

Documentația s-a elaborat conform Certificatului de Urbanism 263/ 21.01.2019, prelungit până la data de 21.01.2021 prin prelungire nr. 246865 din 20.12.2019 emis de Primăria Municipiului Constanța,

I.02 Beneficiarul lucrărilor

CUSU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN SI STAVROSITU MARIA

I.03 Elaboratorul documentației

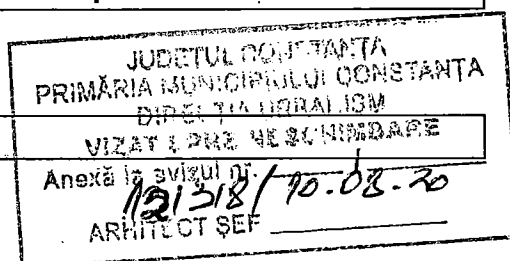
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168

I.04 Proiectant de specialitate - Șef de proiect R.U.R. drept de semnătură DZO

Master Urb. Alexandru Băjenaru

I.05 Faza proiect

P.U.Z.



I.06 Număr proiect

232/ 2019

CUPRINS

1.1. Obiective operaționale.....	3
1.2. Programe.....	3
1.3. Proiecte.....	4
1.4. Descriere momente de control.....	5
1.5. Costul implementării proiectelor propuse.....	8

1.1 OBIECTIVE OPERATIONALE

Obiectivele operaționale fac parte dintr-o strategie de dezvoltare. Acestea servesc scopului și sunt alcătuite din programe și proiecte.

Obiectivele operaționale ale investițiilor propuse prin **"PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA SI STRADA GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C. 216870, MUN. CONSTANȚA"** în baza Avizului de Oportunitate nr. 24643 din 22.01.2019, sunt după cum urmează:

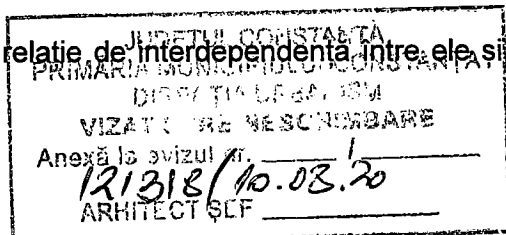
1. Imaginea urbană a zonei îmbunătățită, prin realizarea, în timp, a unor fronturi construite omogene.
2. Calitatea și estetica construcțiilor în zonă, crescută cu cel puțin 30%.
3. Suprafață crescută a spațiilor verzi amenajate cu minimum 10% pentru zona în care se încadrează parcelarul studiat.
4. Fluidizarea traficului în zona din care face parte P.U.Z., ce implică organizarea circulațiilor și implementarea unor sancțiuni pentru staționarea neregulamentară a autoturismelor, cât și reglementarea profilului străzilor din zona studiată.
5. Suprafața crescută a activităților, serviciilor, dotărilor publice cu cel puțin 10% în cadrul teritoriului din care face parte zona studiată prin P.U.Z.
6. Activități diversificate și coroborate cu caracterul vecinătăților, vizând creșterea numărului de locuri de muncă cu minim 10%.

Pentru atingerea obiectivelor operaționale propuse se vor identifica și se vor stabili programe și proiecte ce vor deservi scopului propus prin **"PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA SI STRADA GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C. 216870, MUN. CONSTANȚA"** în baza Avizului de Oportunitate nr. 24643 din 22.01.2019.

1.2 PROGRAME

Programele vizează 3 paliere distincte ce prezintă o **relație de interdependență între ele și anume:**

- circulații;
- funcțiuni;
- spații verzi.



Programele sunt subordonate obiectivelor operaționale, iar aplicarea lor implică acțiune concretă direcționată spre îmbunătățirea situației zonei țintă.

Programele aferente investițiilor propuse prin **"PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA SI STRADA GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C. 216870, MUN. CONSTANȚA"** în baza Avizului de Oportunitate nr. 24643 din 22.01.2019, sunt după cum urmează:

1. Program de creștere a calității și a esteticii fondului construit în zona studiată.
2. Program de diversificare a activităților și a serviciilor în zonă și de creștere a numărului de locuri de muncă.

3. Program de fluidizare a traficului și de organizare a circulațiilor pe străzile Călărași, respectiv General Manu.
4. Program de dezvoltare/ modernizare a infrastructurii pietonale și a amenajărilor aferente acestora din zona studiată.
5. Program de diversificare a funcțiunilor în zonă

1.3. PROIECTE

Proiectul exprimă o acțiune clară, parte a unui program.

Proiectele ce conduc la îndeplinirea scopului "PLANUL URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA SI STRADA GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C. 216870, MUN. CONSTANȚA" în baza Avizului de Oportunitate nr. 24643 din 22.01.2019, sunt după cum urmează:

1. Proiect de reconfigurare profil stradal pentru strada Călărași
2. Proiect de reconfigurare profil stradal pentru strada General Manu
3. Proiect de modernizare a învelișului asfaltic pe străzile cuprinse în zona P.U.Z..
4. Proiect de modernizare și implementare a elementelor de signalectică (exclusiv dacă și unde este cazul).
5. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de vest al străzii.
6. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de est al străzii.
7. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe strada General Manu, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.
8. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe bulevardul Mamaia, prin imobile de locuințe și servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.
9. Proiect de întreținere a fondului construit, pe bulevardul Mamaia, ce vizează imobilele de locuințe colective existente.
10. Proiect de creștere a numărului de locuri de parcare pe strada Călărași, prin realizarea de parcare sub/supra terană, pe proprietate privată și sau proprietate publică, cu acces privat și public
11. Proiect de conversie funcțională pentru imobilul situat la adresa str. Călărași, nr. 1.
12. Proiect de amenajare și întreținere a grădinilor aferente locunțelor colective de pe bd. Mamaia.
13. Proiect de modernizare și întreținere a vegetației de aliniament.
14. Proiect de modernizare și dezvoltare mobilier urban și luminat public

1.4. DESCRIERE MOMENTE DE CONTROL

Momentele de control se recomandă a se considera la finalul etapei I, la mijlocul etapei a II-a/ jumătatea perioadei de investiție și la jumătatea și/ sau finalul etapei III.

În prima etapă - etapă prioritară - sunt demarate proiectele care facilitează accesul și circulația în zonă și anume reglementarea/ modernizarea circulațiilor și fluidizarea traficului. De asemenea, concomitent, se pot demara și proiectele ce au ca scop îmbunătățirea fondului construit și diversificarea activităților în zonă, prin construirea de noi imobile conform reglementărilor P.U.Z.

În etapa a doua sunt finalizate proiectele de dezvoltare/ modernizare a circulațiilor și fluidizarea traficului rutier. Tot în această etapă vor fi demarate și proiectele ce vizează amenajarea și întreținerea spațiilor verzi publice în zona studiată prin P.U.Z..

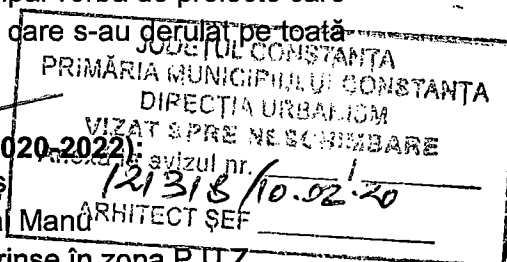
Cea de-a treia etapă încheie proiectele ce vizează îmbunătățirea fondului construit, diversificarea activităților în zonă, spațiile verzi și / sau mobilier urban si iluminat public.

Se preconizează o perioadă de investiție de cca. 6 ani (cca. 2020 - 2026) pentru a se putea realiza toate investițiile prevăzute în documentația urbanistică P.U.Z., luând în considerare faptul că nu toate lucrările asupra fondului construit vor fi demarate simultan, acestea reprezentând investiții private și se pot desfășura de la aprobarea P.U.Z. până la încheierea valabilității acestuia.

Astfel, pentru etapa I se preconizează o durată de aproximativ 2 ani, fiind proiecte ce au capacitatea de a îmbunătăți circulația în zonă și care pot genera investiții imobiliare ulterioare. Etapa a doua are prevăzută o perioadă de aproximativ 3 ani, fiind vorba de lucrări ce sunt coroborate cu alte proiecte/ investiții, unele dintre acestea fiind începute în etapa I. Iar cea de-a treia etapă prevede o perioadă de aproximativ 1 ani, fiind în principal vorba de proiecte care au ca scop investiții private ale persoanelor fizice și/sau juridice și care s-au derulat pe toată perioada valabilității documentației prezente.

În cadrul etapei 1 se identifică următoarele proiecte (2020-2022):

1. Proiect de reconfigurare profil stradal pentru strada Călărași
2. Proiect de reconfigurare profil stradal pentru strada General Manu
3. Proiect de modernizare a învelișului asfaltic pe străzile cuprinse în zona P.U.Z..
4. Proiect de modernizare și implementare a elementelor de signaletică (exclusiv dacă și unde este cazul).
5. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de vest al străzii.
6. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de est al străzii.
7. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe strada General Manu, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.
8. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe bulevardul Mamaia, prin imobile de locuințe și servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.



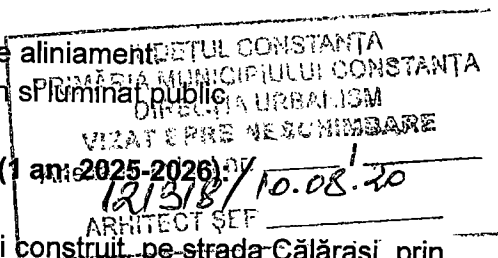
9. Proiect de întreținere a fondului construit, pe bulevardul Mamaia, ce vizează imobilele de locuințe colective existente.
10. Proiect de creștere a numărului de locuri de parcare pe strada Călărași, prin realizarea de parcare sub/supra terană, pe proprietate privată și sau proprietate publică, cu acces privat și public
11. Proiect de conversie funcțională pentru imobilul situat la adresa str. Călărași, nr. 1.

În cadrul etapei a doua se identifică următoarele proiecte (2-3 ani: 2022-2025):

5. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de vest al străzii.
6. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de est al străzii.
7. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe strada General Manu, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.
8. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe bulevardul Mamaia, prin imobile de locuințe și servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.
10. Proiect de creștere a numărului de locuri de parcare pe strada Călărași, prin realizarea de parcare sub/supra terană, pe proprietate privată și sau proprietate publică, cu acces privat și public
11. Proiect de conversie funcțională pentru imobilul situat la adresa str. Călărași, nr. 1.
12. Proiect de amenajare și întreținere a grădinilor aferente locunțelor colective de pe bd. Mamaia.
13. Proiect de modernizare și întreținere a vegetației de aliniament.
14. Proiect de modernizare și dezvoltare mobilier urban și iluminat public.

În cadrul etapei a treia se identifică următoarele proiecte (1 an: 2025-2026):

6. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de vest al străzii.
7. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de est al străzii.
8. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe strada General Manu, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.
9. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe bulevardul Mamaia, prin imobile de locuințe și servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.
10. Proiect de creștere a numărului de locuri de parcare pe strada Călărași, prin realizarea de parcare sub/supra terană, pe proprietate privată și sau proprietate publică, cu acces privat și public



11. Proiect de conversie funcțională pentru imobilul situat la adresa str. Călărași, nr. 1.
12. Proiect de amenajare și întreținere a grădinilor aferente locunțelor colective de pe bd. Mamaia.
13. Proiect de modernizare și întreținere a vegetației de aliniament.
14. Proiect de modernizare și dezvoltare mobilier urban si luminat public

Se recomandă ca, odată cu modernizarea învelișului asfaltic pe străzile cuprinse în zona P.U.Z., să se implementeze și proiecte ce vizează introducerea în subteran a cablurilor de comunicații, pentru o mai bună imagine urbană a zonei.

1.1. COSTUL IMPLEMENTĂRII PROIECTELOR PROPUSE

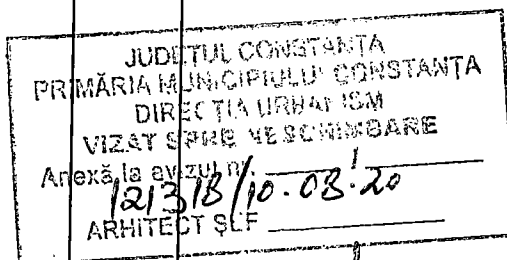
Costul implementării proiectelor propuse se identifică ca și costuri scăzute, medii ridicate și foarte ridicate și sunt prevăzute/ detaliate în tabelul următor :

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM

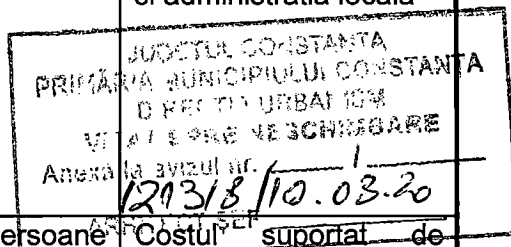
Anexa la avizul nr. 12/318/10.08.20
 OBSERVAȚII
 ARHITECT ȘEF

PROIECTE	COSTUL IMPLEMENTĂRII PROIECTELOR			ACTORI URBANI	OBSERVAȚII
	SCĂZUT	MEDIU	RIDICAT		
1. Proiect de reconfigurare profil stradal pentru strada Călărași				Primăria Mun. Constanța și instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației rutiere/ pietonale.	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și după caz de instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației.
2. Proiect de reconfigurare profil stradal pentru strada General Manu				Primăria Mun. Constanța, instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și după caz de instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea / coordonarea infrastructurii și circulației.
3. Proiect de modernizare a învelișului asfaltic pe străzile cuprinse în zona P.U.Z..				Primăria Mun. Constanța, instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației rutiere/ pietonale si persoanele	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și după caz de instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea

				de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	infrastructurii și circulației.
4. Proiect de modernizare și implementare a elementelor de signalectică (exclusiv dacă și unde este cazul).				Primăria Mun. Constanța, instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației rutiere/ pietonale și persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și după caz de instituțiile publice responsabile de administrarea/ organizarea/ coordonarea infrastructurii și circulației.
5. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de vest al străzii.				Proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de proprietarii de terenuri persoane fizice/juridice - fiecare proprietar de terenuri va suporta costul investițiilor exclusiv pentru terenul ce îl deține în proprietate.
6. Proiect de modernizare și/sau dezvoltare a fondului construit, pe strada Călărași, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de 15,00 metri pentru frontul de est al străzii.				Proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de proprietarii de terenuri persoane fizice/juridice - fiecare proprietar de terenuri va suporta costul investițiilor exclusiv pentru terenul ce îl deține în proprietate.
7. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe strada General Manu, prin imobile de locuințe și/ sau servicii complementare la				Proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de proprietarii de terenuri persoane fizice/juridice - fiecare proprietar de terenuri va suporta costul investițiilor exclusiv pentru terenul



parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.					ce îl deține în proprietate.
8. Proiect de modernizare și/ sau dezvoltare a fondului construit, pe bulevardul Mamaia, prin imobile de locuințe și servicii complementare la parter, cu regim de înălțime de maxim 15,00 metri.				Proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de proprietarii de terenuri persoane fizice/juridice - fiecare proprietar de terenuri va suporta costul investițiilor exclusiv pentru terenul ce îl deține în proprietate.
9 Proiect de întreținere a fondului construit, pe bulevardul Mamaia, ce vizează imobilele de locuințe colective existente.				Asociația de proprietari si administratia locala	Costul suportat de asociatia de proprietari si administratia locala
10 Proiect de creștere a numărului de locuri de parcare pe strada Călărași, prin realizarea de parcare sub/supra terană, pe proprietate privată și sau proprietate publică, cu acces privat și public				Proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de proprietarii de terenuri persoane fizice/juridice - fiecare proprietar de terenuri va suporta costul investițiilor exclusiv pentru terenul ce îl deține în proprietate.
11 Proiect de conversie funcțională pentru imobilul situat la adresa str. Călărași, nr. 1.				Proprietari persoane fizice/ juridice.	Costul suportat de proprietarii de terenuri persoane fizice/juridice - fiecare proprietar de terenuri va suporta costul investițiilor exclusiv pentru terenul ce îl deține în proprietate.
12 Proiect de amenajare și întreținere a grădinilor aferente locunțelor colective de pe bd. Mamaia.				Primăria Municipiului Constanța, instituțiile responsabile de administrarea spațiilor verzi si persoanele de specialitate implicate in	Costul suportat de Primăria Municipiului Constanța și instituțiile responsabile de administrarea spațiilor verzi.



				elaborarea implementarea proiectelor..	si	
13	Proiect de modernizare întreținere vegetației aliniament.					
14	Proiect de modernizare dezvoltare urban si luminat public					

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT CĂTRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 12/318/10.08.20
ARHITECT ȘEF

Intocmit,
Urb. Alexandra TUDOR



Șef proiect,
Urb. Alexandru BĂJENARU