

PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR.RASCOALA DIN 1907,
STR.D.BOLINTINEANU,STR.C.MANU,STR.DECEBAL

ANEXA LA
HCLM NR. 222/2019



LEGENDA

Limite si parcelar

Limita zona studiata PUZ S=2652mp

Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=194mp

ZRL2b Indicativ zona de reglementare existenta

ZRL2p Indicativ zona de reglementare propusa

Limite zone de reglementare

Parcelarul istoric cu recomandare de comasare in loturile initiale

Limite si functii propuse

Regim de inaltime maxim P+2E

Terenuri cu suprafata mai mica decat suprafata minima permisa

pentru construire conform PUG, respectiv 250mp

Spatii verzi publice, plantatii de aliniament

Circulatii pietonale

Circulatii carosabile strazi categoria III

Accese pietonale

Accese auto

Ciadirii existente cu valoare ambientala, arhitecturala, istorica ale caror

fatade laterale cu geamuri si fatade la strada se recomanda a se pastra

si a se reface la starea initiala, conform studiului istoric

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului

National nr.2828/2015 in zona protejata Sit Urban, COD CT-II-s-B-02820, nr.crt. 490 si in situl arheologic Necropola Orasului

Antic Tomis-cod CT-I-s-A-02555, cu vestigii arheologice din epocile romana, romano-bizantina, medievala, poz.15 in LMI 2015.

Prin PUZ se propune ZRL2p-zona locuinte individuale sau colective mici (maxim 6 apartamente) si functii complementare

locuiri cu regim de inaltime maxim P+2E

Conform PUZ, indicatorii urbanistici propusi in zona studiata sunt astfel:

Functii admise:

• locuinte individuale

• locuinte colective mici cu maxim 1 apartament pe nivel si maxim 3 apartamente pentru terenurile mai mari de 250mp si

mai mici de 500mp si locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente pe nivel si maxim 3 apartamente pentru terenurile

mai mari sau egale cu 500mp;

• functii complementare locuiri: parcare/garare, depozitare produse fara nocivitate pentru functiile admise, birouri

pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.), servicii de proximitate (clinici si cabinete

medicale, locuri de joaca, gradinite, patiserii, cofetarii cu laboratoare, sali de fitness, comert cu amanuntul, coafor/cosmetica, etc...)

Functii interzise:

• functiuni ce genereaza orice tip de poluare, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit

dupa orele 22.00;

• activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau

transport greu), prin utilizarea incalzi pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de

activitate;

• anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

• depozitare en-gros de materiale reciclabile si platforme de precoatare a deseurilor urbane, depozitare pentru

depozitare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

• activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenuri vizibile din circulatiile publice;

• autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;

• orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si

colectarea rapida a apelor meteorice;

o Regim de inaltime: maxim P+2 niveluri (maxim cotisa/atic-13m) in regim de construire insuluit, cuplat sau izolat. Se

poate depasi numarul de nivel maxim admisibil cu mai mult de 60% din aria unui nivel curent, fara depasirea

inaltimii maxime admise. Va fi admisa realizarea de solubiliti si/sau demolari cu incadrarea in coeficientii urbanistici maximi

propusi si conditiile impuse de studiul istoric.

o POTmaxim = 45% pentru terenuri cu functiuni mixte de locuire si functiuni complementare acestora

o POTmaxim = 54% pentru terenuri cu functiuni mixte de locuire si functiuni complementare acestora

o CUT = 1,62 rezultat din cresterea cu 20% a CUT maxim existent: 1.35 (1.35 + 0.2 x 1.35)

Pe parcelele cu indicatorii urbanistici mai mari decat cei propusi, se vor mentine indicatorii urbanistici de pe teren pana la

desfiintarea constructiilor existente.

Retragerea minime vor fi conform Regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

Spatii verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditiile si specificatiile pentru

fiecare tip de functiune:

- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;

- constructii de sanatate vor fi prevazute aliniamente simple/ duble, cu rol de protectie si parcuri

organizate cu o suprafata min. de 15mp/pers.;

- locuintele colective mici vor avea spatii verzi si plantate in suprafata min. de 30%;

- constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min. 5mp/ locuitor.

Documentatia nu isi propune modificarea tramei stradale existente si modernizate, iar locurile de parcare se vor asigura cu

respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de

constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent

prezinta terenuri necontrolate din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal

mentine suprafata minima de 250mp necesara pentru ca terenurile sa fie constructibile fara a mai permite divizarea acestora pe

viitor, ci doar alina in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati si

revenirii la loturile din lotizarea initiala de la inceput de secol XX.

Pentru parcelele deja construite se mentin reglementarile propuse daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a

terenului pana la desfiintarea constructiilor existente.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de

Detaliu.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care

nu respecta prevederile autorizatiei de construire emise.

Vor fi pastrate si restaurate doar fatadele corpurilor principale de cladire de pe loturile mentionate, conform recomandarilor

studiului istoric aferent PUZ, nu si ale anexelor acestora, fara valoare arhitecturala sau ambientala.

Bilanț teritorial propus teren ce a initiat PUZ

Staten=194mp(100%)

Sconstruit=126mp(65%)

Sverde=20mp(10.3%)

Scirculatii=48mp(24.7%)

COEFICIENT URBANISTICI PROPUȘI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

S TEREN 194mp

SC aferent POT 126mp

SD 314,3mp

P.O.T. 65%

C.U.T. 1,62

Hmax S+P+2E(11METRI)

Documentatia nu isi propune modificarea tramei stradale existente si modernizate, iar locurile de parcare se vor asigura cu

respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de

constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent

prezinta terenuri necontrolate din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal

mentine suprafata minima de 250mp necesara pentru ca terenurile sa fie constructibile fara a mai permite divizarea acestora pe

viitor, ci doar alina in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati si

revenirii la loturile din lotizarea initiala de la inceput de secol XX.

Pentru parcelele deja construite se mentin reglementarile propuse daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a

terenului pana la desfiintarea constructiilor existente.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de

Detaliu.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care

nu respecta prevederile autorizatiei de construire emise.

Vor fi pastrate si restaurate doar fatadele corpurilor principale de cladire de pe loturile mentionate, conform recomandarilor

studiului istoric aferent PUZ, nu si ale anexelor acestora, fara valoare arhitecturala sau ambientala.

Bilanț teritorial propus teren ce a initiat PUZ

Staten=194mp(100%)

Sconstruit=126mp(65%)

Sverde=20mp(10.3%)

Scirculatii=48mp(24.7%)

COEFICIENT URBANISTICI PROPUȘI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

S TEREN 194mp

SC aferent POT 126mp

SD 314,3mp

P.O.T. 65%

C.U.T. 1,62

Hmax S+P+2E(11METRI)

Documentatia nu isi propune modificarea tramei stradale existente si modernizate, iar locurile de parcare se vor asigura cu

respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de

constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent

prezinta terenuri necontrolate din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal

mentine suprafata minima de 250mp necesara pentru ca terenurile sa fie constructibile fara a mai permite divizarea acestora pe

viitor, ci doar alina in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati si

revenirii la loturile din lotizarea initiala de la inceput de secol XX.

Pentru parcelele deja construite se mentin reglementarile propuse daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a

terenului pana la desfiintarea constructiilor existente.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de

Detaliu.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care

nu respecta prevederile autorizatiei de construire emise.

Vor fi pastrate si restaurate doar fatadele corpurilor principale de cladire de pe loturile mentionate, conform recomandarilor

studiului istoric aferent PUZ, nu si ale anexelor acestora, fara valoare arhitecturala sau ambientala.

Bilanț teritorial propus teren ce a initiat PUZ

Staten=194mp(100%)

Sconstruit=126mp(65%)

Sverde=20mp(10.3%)

Scirculatii=48mp(24.7%)

COEFICIENT URBANISTICI PROPUȘI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

S TEREN 194mp

SC aferent POT 126mp

SD 314,3mp

P.O.T. 65%

C.U.T. 1,62

Hmax S+P+2E(11METRI)

Documentatia nu isi propune modificarea tramei stradale existente si modernizate, iar locurile de parcare se vor asigura cu

respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de

constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent

prezinta terenuri necontrolate din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal

mentine suprafata minima de 250mp necesara pentru ca terenurile sa fie constructibile fara a mai permite divizarea acestora pe

viitor, ci doar alina in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati si

revenirii la loturile din lotizarea initiala de la inceput de secol XX.

Pentru parcelele deja construite se mentin reglementarile propuse daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a

terenului pana la desfiintarea constructiilor existente.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de

Detaliu.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care

nu respecta prevederile autorizatiei de construire emise.

Vor fi pastrate si restaurate doar fatadele corpurilor principale de cladire de pe loturile mentionate, conform recomandarilor

studiului istoric aferent PUZ, nu si ale anexelor acestora, fara valoare arhitecturala sau ambientala.

Bilanț teritorial propus teren ce a initiat PUZ

Staten=194mp(100%)

Sconstruit=126mp(65%)

Sverde=20mp(10.3%)

Scirculatii=48mp(24.7%)

COEFICIENT URBANISTICI PROPUȘI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

S TEREN 194mp

SC aferent POT 126mp

SD 314,3mp

P.O.T. 65%

C.U.T. 1,62

Hmax S+P+2E(11METRI)

Documentatia nu isi propune modificarea tramei stradale existente si modernizate, iar locurile de parcare se vor asigura cu

respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de

constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent

prezinta terenuri necontrolate din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal

mentine suprafata minima de 250mp necesara pentru ca terenurile sa fie constructibile fara a mai permite divizarea acestora pe

viitor, ci doar alina in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati si

revenirii la loturile din lotizarea initiala de la inceput de secol XX.

Pentru parcelele deja construite se mentin reglementarile propuse daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a

terenului pana la desfiintarea constructiilor existente.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de

Detaliu.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care

nu respecta prevederile autorizatiei de construire emise.

Vor fi pastrate si restaurate doar fatadele corpurilor principale de cladire de pe loturile mentionate, conform recomandarilor

studiului istoric aferent PUZ, nu si ale anexelor acestora, fara valoare arhitecturala sau ambientala.

Bilanț teritorial propus teren ce a initiat PUZ

Staten=194mp(100%)

Sconstruit=126mp(65%)

Sverde=20mp(10.3%)

Scirculatii=48mp(24.7%)

COEFICIENT URBANISTICI PROPUȘI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

S TEREN 194mp

SC aferent POT 126mp

SD 314,3mp

P.O.T. 65%

C.U.T. 1,62

Hmax S+P+2E(11METRI)

Documentatia nu isi propune modificarea tramei stradale existente si modernizate, iar locurile de parcare se vor asigura cu

respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de

constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent

prezinta terenuri necontrolate din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal

mentine suprafata minima de 250mp necesara pentru ca terenurile sa fie constructibile fara a mai permite divizarea acestora pe

viitor, ci doar alina in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati si

revenirii la loturile din lotizarea initiala de la inceput de secol XX.

Pentru parcelele deja construite se mentin reglementarile propuse daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a

terenului pana la desfiintarea constructiilor existente.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de

Detaliu.

Prezenta documentatie