



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. I.G. Duca,
bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza,
inițiator societatea Medimar Imagistic Services SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de
29.02. 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 38930/22.02.2024
- avizul Arhitectului șef nr. 34029/16.02.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 38975/22.02.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea doamnei Bărdaș Mariana, în calitate de reprezentant al societății Medimar Imagistic Services SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 97051/17.05.2023, completată cu adresele nr. 106094/31.05.2023, nr. 135008/ 17.07.2023 și nr. 34029/16.02.2024;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. I.G. Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Jupiter nr. 19, în suprafață de 219,29 mp (potrivit actelor de proprietate) și 246 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 211795, înscris în cartea funciară nr. 211795 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Medimar Imagistic Services SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 4249/13.12.2021 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și patrimoniu, doamnei Bărdaș Mariana, în calitate de reprezentant al societății Medimar Imagistic Services SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ADRIANA ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL

FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA

NR. 84 / 29.02. 2024



REGULAMENT PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE str. SARMISEGETUZA LA NORD,
Str. CONSTANTIN BRĂTESCU LA SUD, str. JUPITER LA EST, Str. I. GHE. DUCA
și bd. MAMAIA LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA

TITLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL RLU

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

TITLUL 2. REGULI DE BAZĂ RIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

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

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA CALCULUL POT ȘI CUT

TITLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

TITLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

TITLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului zonei studiate prin P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

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

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La elaborarea prezentului PUZ au fost consultate următoarele documentații:

- Certificat de Urbanism Nr.1370/04.05.2021 eliberat de primăria mun. Constanța;
- Aviz de Oportunitate Nr. 143380 din 22.11.2021 eliberat de primăria mun. Constanța;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.nr.327 din 18.12.2016;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru terenul situat pe str. Jupiter nr. 19, aprobat prin H.C.L. 340/2002;

- H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- H.C.J.C. 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 350/2001, modificată și completată prin Legea 289/2006.
- Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea privind codul Civil, actualizat
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

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.

1.3. 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.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. 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.

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.

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.

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.

Zona ce va fi reglementată prin documentația urbanistică de tip P.U.Z. este delimitată astfel:

- la nord-est: strada Jupiter
- la sud-est: strada Constantin Brătescu
- la sud-vest: strada I. Ghe. Duca
- la vest: bd.Mamaia

Zona studiată și reglementată prezintă o suprafață totală de cca. 2177mp.

TITLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Planul Urbanistic Zonal include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Constanța și implementează măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

Zona studiată prezintă spații verzi amenajate în lungul bulevardului Mamaia (o fâșie verde de 5,5m lățime între cele două sensuri de mers) și arbori înalți de-a lungul bulevardului Mamaia și a străzii Jupiter, pe partea zonei studiată.

Insula urbană se află sub incidența unor condiționări directe și indirecte. Certificatul de Urbanism indică restricționările directe:

CT-I-s-A-02555	Necropola orașului antic Tomis	municipiul <u>Constanța</u>	Perimetrul delimitat de str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial
CT-II-s-B-02842	Sit urban	municipiul <u>Constanța</u>	Str. Ștefan cel Mare, Saligny A., Grivița, Brătescu C., Sarmizegetusa Dacia, Decebal, Bolintineanu D., Sabinelor, Abdulachim K., Vladimirescu T., Avram Iancu, Atelierelor, Olteniei, Duca I. Gh., Jupiter, Mercur, Lazăr Gh., Mihăileanu Șt., Romulus P., Enescu G., Voronca I., Mihai Viteazul, Miron Costin, Lahovary I., Siretului, G-ral Manu, Rășcoala 1907, Bd. Tomis Kogălniceanu M., Mircea cel Bătrân, Smârdan, Bănescu I., Pușkin, Pârvar V., Eminescu M., Eroilor, Bd. Mamaia (nr. 2-52)

Conform Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de str. Sarmizegetusa la nord, str. Constantin Brătescu la sud, str. Jupiter la est, str. I. Ghe. Duca și bd. Mamaia la vest, realizat de arh. Andrei Barbu Muțescu, imobilele din zona studiată nu există clădiri monument istoric. Imobilele care reprezintă interes (de factură istorică) sunt cele aliniate la str. Jupiter, cele de la nr. 13,15,17, precum și imobilul de pe bd. Mamaia nr. 2. Pentru acestea se recomandă păstrarea, conservarea și restaurarea lor.

Zona studiată se află în zonă istorică protejată. **Este necesară obținerea avizului Direcției județene pentru Cultură Constanța pentru toate documentațiile de urbanism: DTAC, DTAD, modificare construcții existente, pentru construcții noi și pentru lucrări ce necesită săpături.**

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**, probate 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 afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanalele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA CALCULUL POT ȘI CUT

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă procentul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei.

Coeficientul de utilizare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată totală a construcției și suprafața parcelei.

TITLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 2 177 mp, a fost reglementat conform următoarelor subzone de reglementare:

A. ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție (zonă cu caracter mixt : rezidențial cu comerț sau servicii la parterul imobilelor) compusă din loturile de pe strada Jupiter nr.13,15 și 17

B. ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT (zonă de servicii, instituții publice și dotări edilitare) compusă din loturile: strada Jupiter nr.19 și 19A, bulevardul Mamaia nr.2, strada I. Ghe. Duca nr.18 și strada Constantin Brătescu nr.50

TITLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

A. ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție compusă din loturile de pe strada Jupiter nr.13,15 și 17

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI

zonă cu caracter mixt: rezidențial cu comerț sau servicii la parterul imobilelor

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit sau cuplat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, servicii, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 40% din AC;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 40% din AC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele ce îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) suprafața lot minim 250mp și front la stradă de minim 12m, pentru construire în regim cuplat
- b) suprafața lot minim 150mp și front la stradă de minim 8m, pentru construire în regim înșiruit
- c) pentru parcelele de colț, suprafețele de mai sus se reduc cu 50mp și cu 25% pentru fiecare fațadă
- d) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, dar nu mai puțin de 12,0 metri

Este permisă alipirea parcelelor existente.

Nu este permisă dezmembrarea parcelelor existente. Este permisă doar dezmembrarea clădirilor, cu condiția ca terenul să rămână în proprietate comună, indiviză;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe aliniament, respectând tipologia dominantă a zonei.

Înălțimea fațadei către stradă a clădirilor nu va depăși distanța între aliniamente.

Ultimul nivel/ultimele niveluri ale clădirii se vor retrage astfel încât înălțimea lor la cornișă să nu depășească distanța din acel punct și aliniamentul opus al străzii.

Se admit console, balcoane, bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,20 metri de la aliniament și asigură o distanță de 4,0 metri față de cota trotuarului.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, situată la minim 2 metri față de vârful unghiului între aliniamente.

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

Construirea în regim înșiruit este obligatorie în cazul a două calcanе existente către cele două limite laterale ale terenului.

Pentru construirea în regim înșiruit:

- unul din cele două calcanе ale construcției propuse nu va depăși lungimea de 15,00 metri,
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limita de proprietate laterală la o distanță de 3,00 metri

Pentru construirea în regim cuplat:

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim 3,00 metri
- lungimea calcanului construcției propuse nu va depăși adâncimea de 25,00 metri,

În zonele în care părți de calcanе existente sunt rămase vizibile din circulațiile publice, acestea vor fi reparate și tratate coloristic.

Se acceptă amplasarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care:

- pe limita posterioară există deja calcanul unei clădiri principale și alipirea respectă lățimea acestuia.

- pe limita laterală a parcelei se află o clădire cu calcan pe toată lungimea limitei laterale

În cazul retragerii clădirii față de limita posterioară, retragerea va fi de cel puțin de 3,00 metri.

Disponerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă nu depășesc înălțimea împrejmuirii.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășiți.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, se vor armoniza cu construcțiile învecinate și nu vor crea calcanе vizibile din domeniul public.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces pietonal și carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00 metri lățime

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permit accesul acestora.

Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normativele în vigoare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile **HGR 525/1996, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93 și HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL318/2020 și HCL 371/2020** și pentru fiecare parcelă vor fi prevăzute numărul minim de locuri de parcare în incintă.

Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supra/subterane etajate acolo unde terenul permite.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament (imobilele din strada Jupiter numărul 15 și 17, în cazul păstrării și restaurării acestor clădiri cu valoare unicat), se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o alta parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona, va închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice/private de parcare existente sau în curs de realizare în zonă.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim P+2E (maxim 10m)

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.

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.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

Pentru imobilele din str. Jupiter nr.13, 15 și 17 se vor păstra clădirile istorice cu valoare ambientală existente, precum și extinde și supraetaja cu arhitectură contemporană. Clădirile istorice cu valoare ambientală existente se vor restaura (decorații fațade, tâmplărie, materiale de fațadă, învelitoare) și consolida cu sisteme ușoare, cu mortare pe bază de var și plase de fibră de sticlă sau similar definite prin caiete de bune practici).

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.

Amplasarea panourilor de afisaj 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. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

Acoperirea se va face în mai multe ape, cu panta originală, cu învelitoare din țiglă ceramică, cu streșină redusă, sau în terasă.

Conform *Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de str. Sarmisegetuza la nord, str. Constantin Brătescu la sud, str. Jupiter la est, str. I. Ghe. Duca și bd. Mamaia la vest*, realizat de arh. Andrei Barbu Muțescu, **în vederea păstrării valorii și calității sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu se vor respecta următoarele:**

- 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 fațadelor ornamentate;
- păstrarea sau refacerea 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 învelitoare ceramică sau tablă foi;
- evitarea țiglei de tablă;
- păstrarea tâmplăriei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn/ lemn stratificat, cu păstrarea modelului/ secțiunii;
- evitarea tâmplăriei noi și a rulourilor din PVC, mai ales a celor de culoare albă;

- evitarea construirii de anexe gospodărești la stradă;
- interzicerea amplasării aparaturii și conductelor de gaze, electrice, de condiționare a aerului vizibil, pe fațadele principale, spre stradă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută sub trotuare pentru a evita producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile circulației publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, se vor respecta prevederile **HCJ 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**

Se va asigura un procent minim de spații verzi, în funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, astfel:

- pentru locuințe individuale : 10% din suprafața terenului (min. 5mp/locuitor)

Spațiile verzi se pot repartiza: pe suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și amenajărilor, pe suprafața fațadelor construcțiilor sau pe suprafața terasei/acoperișului construcțiilor.

Pentru construcții publice sau semi-publice, spațiile verzi se vor planta, amenaja și întreține cu instalații autonome de irigație.

Se recomandă evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile către stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,2metri, cu soclu opac de maxim 0,80 metri și partea superioară transparentă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Gardurile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,2metri și se pot realiza din: gard plin opac sau din gard traforat/transparent cu soclu plin de maxim 0,80metri, dublat de gard viu.

Se recomandă folosirea gardului viu de tip arbust. Împrejmuirea loturilor nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENLUI (POT) ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENLUI (CUT)

- strada Jupiter nr.13

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2*

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

- strada Jupiter nr.15,17

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2*

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

* Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU detine o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior

comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2

B. ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT ȘI REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU compusă din loturile: strada I. Ghe. Duca nr.18 (clădirea sediu Anaf), bulevardul Mamaia nr.2, strada Jupiter nr.19 și 19A și strada Constantin Brătescu nr.50

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI

zonă de servicii, instituții și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale: sedii de companii și firme în clădiri specializate, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare-dezvoltare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;-comert cu amanuntul;
- agenții de turism, imobiliare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri etc;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii medicale: clinică, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidente;
- spații pentru expoziții, galerii;
- parcări la sol și multietajate;
- locuințe colective de mici dimensiuni;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- extinderile și schimbările de profil se admit, în concordanță cu specificul zonei și cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentale existente și propuse situate în limita de 100 metri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele categorii funcționale:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Este permisă alipirea parcelelor existente.

Nu este permisă dezmembrarea terenurilor existente. Este permisă doar dezmembrarea imobilelor, cu condiția ca terenul să rămână în proprietate comună, indiviză;

Datorită formei atipice și a situării ca parcelă de colț, pentru parcela bulevardul Mamaia nr.2 este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. care să detalieze și reglementeze soluția aleasă de mobilare a parcelei înainte de autorizarea lucrărilor de construire.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe aliniament, respectând tipologia dominantă a zonei.

Înălțimea fațadei către stradă a clădirilor nu va depăși distanța între aliniamente.

Ultimul nivel/ultimele niveluri al clădirii se vor retrage astfel încât înălțimea lor la cornișă să nu depășească distanța din acel punct și aliniamentul opus al străzii.

Se admit console, balcoane, bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,20 metri de la aliniament și asigură o distanță de 4,0 metri față de cota trotuarului.

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

Construirea în regim înșiruit este obligatorie în cazul a două calcane existente către cele două limite laterale ale terenului.

Pentru construirea în regim înșiruit:

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limita de proprietate laterală la o distanță de minim 3,00 metri

Pentru construirea în regim cuplat:

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim 3,00 metri
- lungimea calcanului construcției propuse nu va depăși adâncimea de 25,00 metri,

Nu se vor lăsa aparente calcanele existente. În zonele în care părți de calcane sunt rămase vizibile din circulațiile publice, acestea vor fi reparate și tratate coloristic.

Se acceptă amplasarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care:

- pe limita posterioară există deja calcanul unei clădiri principale și alipirea respectă lățimea acestuia.
- pe limita laterală a parcelei se află o clădire cu calcan pe toată lungimea limitei laterale

În cazul retragerii clădirii față de limita posterioară, retragerea va fi de cel puțin 3,00 metri.

Pentru parcela strada Jupiter nr.19A, pe zona înspre parcela strada Jupiter nr.17, se va crea o cornișă la aceeași înălțime cu clădirea învecinată și se va căuta o expresie arhitecturală care să preia ritmul vertical al clădirii învecinate (nu sunt premise fațade cortină pe această zonă).

Pentru parcela strada Constantin Brătescu nr.50, pe zona înspre parcela strada Jupiter nr.13, se va crea o cornișă la aceeași înălțime cu clădirea învecinată și se va căuta o expresie arhitecturală care să preia ritmul vertical al clădirii învecinate (nu sunt premise fațade cortină pe această zonă).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă nu se pot construi mai multe corpuri de clădire. Face excepție parcela din bld. Mamaia nr.2 unde se vor păstra și restaura fațadele corpurilor clădirilor istorice existente cu valoare ambientală, precum și extinde, supraetaja sau construi un corp nou supusdat peste acestea, cu arhitectură contemporană.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, se vor armoniza cu construcțiile învecinate și nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces pietonal și carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00 metri lățime

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permit accesul acestora.

Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normativele în vigoare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile **HGR 525/1996, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93 și HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL318/2020 și HCL 371/2020** și pentru fiecare parcelă vor fi prevăzute locuri de parcare în incintă, în funcție de specificul activității.

Dacă în interiorul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supra/subterane etajate acolo unde terenul permite.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament (loturile bulevardul Mamaia nr.2 și strada Jupiter nr.19 și Jupiter 19A), se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o alta parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiunea, va închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice/private de parcare existente sau în curs de realizare în zonă.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - strada Jupiter nr.19 - | Regimul de inaltime maxim S+P+3E (maxim 16m) |
| - strada Jupiter nr.19A - | Regimul de inaltime maxim D+P+2E (maxim 12m) |
| - bulevardul Mamaia nr.2 - | Regimul de inaltime maxim P+3E+4R (maxim 20m) |
| - strada I. Ghe. Duca nr.18 - | Regimul de inaltime maxim P+3E+4R (maxim 20m) |
| - strada Constantin Brătescu nr.50 - | Regimul de inaltime maxim D+P+2E (maxim 12m) |

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.

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 maxim 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 D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite. Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări 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.

Amplasarea panourilor de afisaj 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. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

Se interzic ferestrele cu rame din PVC de culoare albă.

Pentru parcela strada Jupiter nr.19, se vor reface fațadele și se vor elimina planurile înclinate de la parterul imobilului.

Pentru parcela din bulevardul Mamaia nr.2 este permisă construirea la aliniament, cu păstrarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente sau măcar a fațadelor acestora. Clădirile istorice cu valoare ambientală se vor restaura (decorații fațade, tâmplărie, materiale de fațadă, învelitoare) și consolida cu sisteme ușoare, cu mortare pe bază de var și plase de fibră de sticlă sau similar definite prin caiete de bune practici).

Pentru parcela din bulevardul Mamaia nr.2, în eventualitatea unor descoperiri arheologice asemănătoare celor de la nr 18, Bdul I. G. Duca se va evalua posibilitatea menținerii in situ a camerelor mortuare ca element de arheologie urbană necesară.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile existente sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în zonă existând toate utilitățile.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută sub trotuare pentru a evita producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile circulației publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, se vor respecta prevederile **HCJ 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**

Se va asigura un procent minim de spații verzi, în funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, astfel:

- pentru locuințe colective, construcții de cultură, construcții de învățământ : 30% din suprafața terenului
- pentru construcții administrative și comerciale : 50% din suprafața terenului
- pentru construcții financiar bancare : 60% din suprafața terenului
- pentru construcții de sănătate: 15mp/persoană

Spațiile verzi se pot repartiza: pe suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și amenajărilor, pe suprafața fațadelor construcțiilor sau pe suprafața terasei/acoperișului construcțiilor.

Pentru construcții publice sau semi-publice, spațiile verzi se vor planta, amenaja și întreține cu instalații autonome de irigație.

Se recomandă evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile către stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,2metri, cu soclu opac de maxim 0,80 metri și partea superioară transparentă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Gardurile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,2metri și se pot realiza din: gard plin opac sau din gard traforat/transparent cu soclu plin de maxim 0,80metri, dublat de gard viu.

Se recomandă folosirea gardului viu de tip arbust. Împrejmuirea loturilor nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- strada Constantin Brătescu nr.50

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2

- strada I. Ghe. Duca nr.18

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=100.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 4,0

- bulevardul Mamaia nr.2

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-POT max.=90.00%, din care maxim 60% amprentă la sol

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-CUT max = 3

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

- strada Jupiter nr.19

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=100.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 4,0

- strada Jupiter nr.19A

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2

INTOCMIT

arh. Alina Mihaela Tutun



VERIFICAT

arh. Nicușor Paul-Petrescu



PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTĂRI

PUZ, ZONA DELIMITATĂ DE: bd. MAMAIA, str. I. GHE DUCA, str. CONSTANTIN BRĂTESCU și str. JUPITER, MUN. CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA

BILANT TERITORIAL AL ZONEI DE STUDIU	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
HCLM 340/2002	245	11,25%	-	-
ZRE 1	1051	47,85%	-	-
ZRL 2B	881	40,90%	462	21,22%
ZRCM	-	-	1715	78,78%
TOTAL	2177	100%	2177	100%

LEGENDA

LIMITE SI PARCELAR

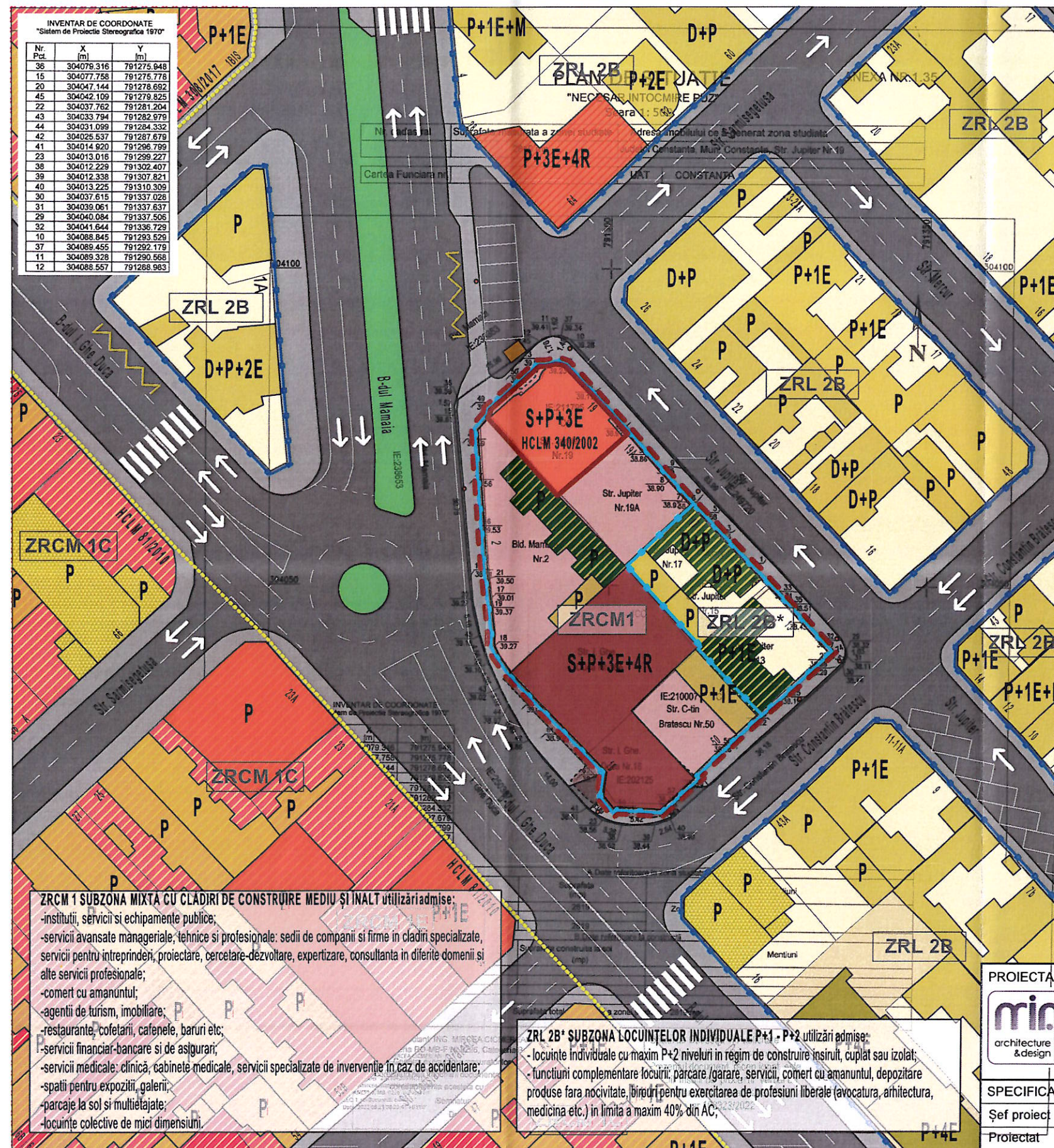
- Limita zonei de studiu PUZ S= 2 177 mp
- Limită amplasament ce a generat PUZ S= 246 mp și limită documentație de urbanism aprobată (PUD) HCLM 340/2002
- FUNȚIUNI APROBATE: Club pentru tineret; POT maxim = 100.00%; CUT maxim = 4.66; RH maxim = S+P+3E (etajul 3 retras 5m la N și S) H maxim = -m
- Zone de reglementare existente cf. PUG și RLU
- Zone de reglementare propuse
- Limite documentații de urbanism aprobate (PUZ-uri și PUD-uri)
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al construcțiilor
- Stâlpi de iluminat
- Copaci, arbori
- Post trafa Enel

FUNȚIUNI EXISTENTE

- Locuințe cu/fără funcțiuni complementare la P
- Locuințe colective cu funcțiuni complementare la P
- Imobile comerț și servicii
- Instituții și servicii publice - sediu ANAF
- Imobile ce nu există în teren
- Spațiu verde existent
- Circulații auto existente
- Circulații pietonale existente

ZONIFICARE PROPUȘĂ

- Zonă locuire și funcțiuni complementare
- Zonă instituții și servicii publice
- Clădiri istorice cu valoare ambientală, ce vor deveni clădiri protejate
- Indicativ zonă de reglementare
- Zonă mixtă: locuire, birouri, servicii comerț



	EXISTENT	REGLEMENTAT (cf. PUG/PUZ/PUD)	REGLEMENTARI PROPUSE
bld. I. Ghe. Duca nr.18	POT = 100% CUT = 4,5 Regim de înălțime existent:	POTmax = 85% CUTmax = 3,0 conform PUZ, distanța între aliniamente	POTmax = 100% CUTmax = 4,0 Regim de înălțime: S+P+3E+4R (maxim 20 de metri)
	Funcțiuni existente: sediu ANAF	ZRE 1 Echipamente publice dispersate	ZRCM 1 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT
bld. Mamaia nr.2	POT = 33% CUT = 0,33 Regim de înălțime existent: S+P	POTmax = 85% CUTmax = 3,0 conform PUZ, distanța între aliniamente	POTmax = 90,00%, din care maxim 60% amprentă CUTmax = 3 Regim de înălțime: S+P+3E+4R (maxim 20 de metri)
	Funcțiuni existente: locuință individuală, anexă	ZRE 1 Echipamente publice dispersate	ZRCM 1 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT
str. Jupiter nr.19	POT = 100% CUT = 4,0 Regim de înălțime existent: S+P+3E	POTmax = 100% CUTmax = 4,66 Regim de înălțime: S+P+3E (etajul 3 retras 5m la N și S, fără a reglementa înălțimea maximă)	POTmax = 100% CUTmax = 4,0 Regim de înălțime: D+P+2E (maxim 12 de metri)
	Funcțiuni existente: birouri profesioni libere, spații servicii	Club tineret	ZRCM 1 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT
str. Jupiter nr.19A	POT = 6% CUT = 0,06 Regim de înălțime existent: P	POTmax = 35% CUTmax = 1,00 P+2E (maxim 10 de metri)	POTmax = 42% CUTmax = 1,20 Regim de înălțime: D+P+2E (maxim 12 de metri)
	Funcțiuni existente: anexă	ZRL 2B Locuințe individuale insiruite, cuplate sau izolate cu funcțiune complementară la parter	ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
str. Jupiter nr.15 și nr. 17	POT = 70% CUT = 1,11 Regim de înălțime existent: D+P	POTmax = 35% CUTmax = 1,00 P+2E (maxim 10 de metri)	POTmax = 42,00% CUTmax = 1,20 Regim de înălțime: P+2E (maxim 10 de metri)
	Funcțiuni existente: locuință	ZRL 2B Locuințe individuale insiruite, cuplate sau izolate cu funcțiune complementară la parter	ZRL 2B* SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2
str. Jupiter nr.13	POT = 60% CUT = 1,20 Regim de înălțime existent: P+1E	POTmax = 35% CUTmax = 1,00 P+2E (maxim 10 de metri)	POTmax = 42,00% CUTmax = 1,20 Regim de înălțime: P+2E (maxim 10 de metri)
	Funcțiuni existente: locuință	ZRL 2B Locuințe individuale insiruite, cuplate sau izolate cu funcțiune complementară la parter	ZRL 2B* SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2
str. Constantin Brătescu nr.50	POT = 32% CUT = 0,64 Regim de înălțime existent: P+1E	POTmax = 35% CUTmax = 1,00 P+2E (maxim 10 de metri)	POTmax = 42% CUTmax = 1,20 Regim de înălțime: D+P+2E (maxim 12 de metri)
	Funcțiuni existente: spațiu de rugăciune cu cafenea la parter	ZRL 2B Locuințe individuale insiruite, cuplate sau izolate cu funcțiune complementară la parter	ZRCM 1 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT

ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI DE CONSTRUIRE MEDIU ȘI ÎNALT utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale: sedii de companii și firme în clădiri specializate, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare-dezvoltare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amanuntul;
- agenții de turism, imobiliar;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri etc;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii medicale: clinică, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidente;
- spații pentru expoziții, galerii;
- parcări la sol și multietajate;
- locuințe colective de mici dimensiuni.

ZRL 2B* SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuiri: parcare/garare, servicii, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 40% din AC;

PROIECTANT:

MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO
J13/1346/2015 | Al. Portului Nou, nr. 8A, bl. UM7, Constanța
CIF 34677844 | tel.0737 37 62 30

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
Șef proiect	arh. Nicușor-Paul PETRESCU	
Proiectat	arh. Alina Mihaela TUTUN	
Desenat	arh. Alina Mihaela TUTUN	

BENEFICIAR: **MEDIMAR IMAGISTIC SERVICES SRL**
DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
str. Jupiter nr.19 Parter, mun. Constanța, jud. Constanța

SCARA	TITLUL PLANȘEI:
1:750	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
DATA	
MAI 2023	

PROIECT NR.: 3/2021
FAZA: P.U.Z.
PLANȘA NR.: U03-1

SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU