

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 312/24.08.2021
privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba,
str. Recoltei și str. Lucian Blaga,
inițiator Roman Atena Florentina

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din
data de _____ 2021.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 168258/24.08.2021
- avizul Arhitectului șef nr. 160824/13.08.2021,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 168364/24.08.2021
- 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 Ordinului MDRAP 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,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2[^]) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 91757/14.06.2018 al Direcției urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în Palazu Mare, parcela A 470/1 lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, în suprafață de 1611 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247682, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Roman Atena Florentina conform actului de alipire autentificat sub nr. 1164/27.09.2017 la Biroul notarial Panait și Dimancea.

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 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județul Constanța, iar către Roman Atena Florentina, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 168258/24.08.2021

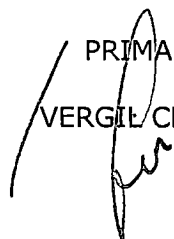
REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga, inițiator Roman Atena Florentina;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1752/03.05.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.12.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 91757/14.06.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 237914/09.12.2019, avizul nr. 160824/13.08.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga, inițiator Roman Atena Florentina.

PRIMAR ,
VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

RAPORT
Nr. 16836h / 24.08.2021

Urmare solicitării nr. 129043/04.07.2019 adresată de Roman Atena Florentina privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga, completată cu adresa nr. 25832/07.02.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în Palazu Mare, parcela A 470/1 lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, în suprafață de 1611 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247682, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Roman Atena Florentina conform actului de alipire autentificat sub nr. 1164/27.09.2017 la Biroul notarial Panait și Dimancea.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011 terenul studiat face parte din două zone de reglementare: UTR2B și UTR5:

UTR2B Z12	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	50%	2	P+2-3 (13m)	133,5ha
UTR5 Z14	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINTE SI SPATII VERZI AMENAJATE	40%	1.2	P+3 (13m)	10ha

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1752/03.05.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită de drept până la 12.12.2021 în temeiul art. 4 alin (5) al Legii nr. 55/15.05.2020) și avizului de oportunitate nr. 91757/14.06.2018, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 187206/27.09.2019, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 27.09.2019-02.10.2019.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 212573/04.11.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 04.11.2019-29.11.2019).

Au fost emise 25 de notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T93985/30.10.2019. Dezbateră publică a avut loc în data de 20.11.2019, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 225021/20.11.2019.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 19 sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ. S-au formulat observații referitoare la următoarele:

- se propune majorarea CUT cu mai mult de 20% față de valoarea aprobată;
- străzile din zona de studiu ar trebui să fie mai late de 10 metri, dar nu se mai pot lăși din cauza construcțiilor edificate deja;
- îngrădirea dreptului la intimitate;
- investiția va genera aglomerarea zonei și majorarea valorilor de trafic;
- rețeaua existentă de apă este subdimensionată în raport cu creșterea consumului;
- circulația pietonală nu se poate desfășura - nu sunt amenajate trotuare.

Observațiile referitoare la regimul de înălțime au fost însușite de elaborator care a formulat răspunsuri argumentate.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 237914/09.12.2019.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 130198/05.07.2019, conform răspunsului formulat în data de 13.08.2019.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZC** – zonă centrală cu funcțiuni mixte: locuire, administrative, comerț, servicii, turism, sănătate, învățământ (detalierea acestor funcțiuni – art. 1);
- **ZL** – zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Adiacent acestora se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică;
- spații verzi amenajate și plantații de aliniament.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **ZC** și **ZL**.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- analiza fond construit, analiza geotehnică
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 1752/03.05.2018 (valabil până la 12.12.2021)
- Aviz de Oportunitate nr. 91757/14.06.2018
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu de circulație
- Studiu de fundamentare pentru majorarea POT în raport cu trama stradală și funcțiunile deja autorizate în zona de studiu
- Raportul informării și consultării publicului nr. 237914/09.12.2019.

Avize :

- RAJA nr. 680/11644/10.09.2018
- ENEL nr. 227745514/01.08.2018
- RADET nr. B 12032/07.08.2018
- Engie nr. 312.914.386/30.07.2018 și nr. 315.151.763/11.05.2020
- Telekom nr. 1237/25.07.2018 și nr. 428/28.04.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6003/23.04.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 3777/05.12.2018
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 363R /04.04.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 3505 RP/10.06.2019.

CONCLUZII

Se propune avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga, inițiator Roman Atena Florentina.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' and 'L' followed by a horizontal line.

Inspector,
Cristina Stamat

A handwritten signature in black ink, appearing as a cursive 'CS' followed by a horizontal line.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 129043/04.07.2019 adresată de Roman Atena Florentina cu [REDACTED] în temeiul documentației completate cu adresa nr. 25832/07.02.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 160824 din 13.08.2021

pentru Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga;
Inițiator: Roman Atena Florentina
Proiectant: All Arhitectura SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în Palazu Mare, parcela A 470/1 lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, în suprafață de 1611 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247682, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011 terenul studiat face parte din două zone de reglementare: UTR2B și UTR5:

UTR2B ZL2	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SITUATE - IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	50%	2	P+2-3 (13m)	133,5ha
UTR5 ZM	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE. LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINTE SI SPATII VERZI AMENAJATE	40%	1.2	P+3 (13m)	10ha

UTR2B - Subzona locuințelor individuale și colective medii care se vor dezvolta în parcelările existente. Acestea sunt grupate atât în zonele limitrofe vetei vechi a satului cât și la sud/est de DN2A.

UTILIZARI ADMISE: - locuințe individuale/colective medii în regim de construcție continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, Scuaruri publice

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - Se admite mansardarea clădirilor existente, se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp Acđ, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante; să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție, funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața construite desfășurată mai mare de 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD, este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere, pe baza unui PUD aprobat. În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz)

UTILIZARI INTERZISE: Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc 250 mp.Acd, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22, produc poluare

-Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt Incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicole mic pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si/sau productie,prl deseurile produse ori prin programul de functionare dupa ora 22, anexe pentru cresterea animalelor, constructii provizorii, Instalarea in curti a panourilor pentru reclame sau dispunerea panourilor de afisaj pe fatadele cladirilor, depozitarea materialelor re folosibile sau platform de pre colectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si/sau productie terenul vizibil din circulatii publice, statii de betoane,autobaze,statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 masini,spalatorii chimice, lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente, orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluvial.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT -Aliniamentul este definit ca linia de separate intre domeniul public si proprietatea private, cladirile de dispun

- retrase la 5,0m fata de aliniament in cazul clădirilor amplasate în regim insiruit

- retrase la 3,0m fata de aliniament in cazul clădirilor amplasate în regim izolat sau cuplat

-In fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pietonale sau carosabile, este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare, cu înălțimea maximă de 3 m la atic/cornișă, cu limitare la un acces de lățime maximă de 6 m sau maximum două accese cu lățimea de 3,50 m, la domeniul public fără afectarea trotuarului din domeniul public. -Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva,in conditiile pastrarii unei înălțimi libere de minimum 3,50m între cota trotuarului si intradosul consolei.

-Balcoanele, bow-windowurile sau consolele pot depasi cu max.1 m alinierea spre strada în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 m între cota trotuarului și intradosul plăcii.

-Amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita spre domeniul public,cu conditia asigurarii unei suprafete de min.25% din suprafata parcelei cu un strada de pamant vegetal cu grosimea de min.2,0m

- Subsolurile vor avea suprafata maxima de 75 % din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirilor, amplasate in regim insiruit, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinare, fara a crea calcane vizibile din domeniul public.

- Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separare fata de o cladire cu functiune publica dispusa in regim izolat.

- In cazul cladirilor amplasate in regim insiruit, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase fata de limitele laterale de proprietate cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

- Cladirile construite in regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale de proprietate si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala, cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

- Cladirile, amplasate in regim cuplat, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinare, fara a crea calcane vizibile din domeniul public,

- In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage, fata de limitele de proprietate, cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.

- Pentru funcțiunea de locuire individuală, retragerile față de limitele laterale și posterioare a construcțiilor vor fi conform cod civil și normelor specifice de însorire, sanitară,

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Clădirile se vor amplasa, una față de cealaltă, pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la cornișă/atic, a celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 4 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre ale spațiilor interioare (exemplu: anexe, depozitari, chichinete, bucătării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării, etc.) pentru care nu este necesară lumina naturală.

- În cazul adăugării unui corp nou la o construcție existentă, noua construcție nu va ascunde elementele de arhitectură veche, de interes arheologic sau esthetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor.

- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului dintre parcele (2,5m)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,5m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate. Dacă lățimea căii de acces este mai mică de 3,5m este obligatorie obținerea avizului ISU Dobrogea. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța între aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR - P+3E-13m

- Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de 3,0m. În condițiile specifice fiecărui amplasament, diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului poate varia. Această cota variabilă să adauge înălțimii maxime.

- Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă.

- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

- Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- o pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic;

- o înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.

- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- o înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornișă;

- o pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);

- o se permite realizarea de subsol sau demisol;

- o numărul de subsoluri nu se normează;

- o realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - Clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate

- Se interzice realizarea unor mansarde false

- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

- Calcan vizibil din domeniu public – fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane și logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, acesta fațadă să nu fie vizibilă

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. -Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita Impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii. Respectare HCJC nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorativ și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT MAX-50%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT MAX.-2,0

UTR5 - ZONA MIXTA CONTINAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER,LOCUINTE, SPATII VERZI AMENAJATE

UTILIZARI ADMISE: serviciil financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii managerial,tehnice si profesionale (birouri),servicii profesionale,alimentatie publica(restaurant,cofetarii,cafenele, baruri),comert, locuinte individuale si colective -spatii pietonale, scuaruri

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate, se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor, se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si spatii verzi in pondere de min.10% din suprafata de teren.

UTILIZARI INTERZISE: activitati productive poluante,cu rise tehnologic sau incomode prin traficul generat.

-constructii provizorii de orice natura -depozitare en-gros -depozitari material re folosibile - platforme de pre colectare a deseurilor urbane, lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei dominante existente pe strada pe care se amplaseaza.In cazul in care sunt retrase de la aliniament,acest lucru este posibil cu conditia sa nu se lase aparente calcane ale cladirilor invecinate aflate in stare buna sau cu valoare urbanistica, cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m, serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distant intre aliniamente -daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distant dintre aliniamente,cladirea se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distant dintre aliniamentele strazii,dar nu cu mai putin de 4m,cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate.Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite. In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere (linia de retragere a cladirilor fata de aliniament) nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pietonale sau carosabile

Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor, existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele laterale si limita posterioara fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii. Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metru alinierea spre strada in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii. Subsolarile vor avea suprafata maxima de 75 % din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

*Cladiri construite in regim insiruit

-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.15m fata de aliniament

-Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separare fata de o cladire cu acces public dispusa izolat. -In cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la eel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3,0m

*Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

-parcela alaturata este libera de constructii

-peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceeasi atentie si cu aceleasi material de finisaj ca si celelalte fatade

*Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distant de eel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,0m. In cazul in care parcela se invecineaza spre ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat

*Cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu eel puțin jumătate din inaltimea comisei, dar nu mai puțin de 3,0m

Cladirilor, amplasate in regim insiruit, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinare, fara a crea calcane vizibile din domeniu public. Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separare fata de o cladire cu functiune publica dispusa in regim izolat.

In cazul cladirilor amplasate in regim insiruit, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase fata de limitele laterale de proprietate cu o distantă egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai puțin de 3 metri. Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale de proprietate si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala, cu o distantă egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai puțin de 3 metri. Cladirile, amplasate in regim cuplat, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinare, fara a crea calcane vizibile din domeniu public. In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage, fata de limitele de proprietate, cu o distantă egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai puțin de 3 metri. Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distantă de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai puțin de 3 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

-distanta se poate reduce la jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 6,0m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

-garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia saa nu depaseasca inaltimea gardului spre cladirile invecinate (2,5m)

Cladirile se vor amplasa, una fata de cealalta, pe aceeasi parcela la o distantă egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic, a celei mai inalte cladiri dar nu mai puțin de 4 metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre ale spatiilor interioare (exemplu: anexe, depozitari, chicinete, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii, etc.) pentru care nu este necesara lumina naturala.

CIRCULATII SI ACCESE - conform PUZ, cu urmatoarele conditii:

*parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr- o circulatie publica

*in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanta dintre aceste pasaje, masurata la aliniament, nu va depasi 30m.

*In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice

-Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specific si se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1

arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu. -In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max. 150m

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima a cladirilor este de 13m (P+3E). Se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului

-Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt.

-Se admit depasiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul construirii in regim insiruit sau cuplat

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m. In conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila sa adauga inaltimei maxime.

- Se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectiva.

- Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietății nu va depasi inaltimea imprejuririi.

- Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:

- o pentru zona casel scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic;
- o inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
- o inaltimea maxima se calculeaza astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa;
- o pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimea parterului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
- o se permite realizarea de subsol sau demisol;
- o numărul de subsoluri nu se normează;
- o realizarea de supanete sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate

-Se interzice realizarea unor mansarde false

-Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

- Calcan vizibil din domeniu public - fatada opaca (care nu are prevazuta goluri de ferestre, usi, balcoane si logii) care trebuie mascata sau integrate in ansamblu constructiei astfel incat de pe domeniu public, la nivel de pleton, acesta fatada sa nu fie vizibila

SPATII PLANTATE

-Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. -Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii. Respectare HCJC nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT MAX. = 40%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT MAX. = 1,2

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

ZC

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective (notă: acestea sunt aprobate și menținute)
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor firme
- servicii: servicii profesionale către populație (ex.: proiectare, expertizare, frizerie, notariat, consultanță, manichiură, croitorie, etc.), financiar-bancare
- sănătate: cabinete medicale, farmacii, centre de întreținere și tratament, centre de analize și diagnostic, clinici specializate;
- învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici (cu excepția service-ului auto).

Notă: se mențin și se detaliază utilizările permise pentru UTR5 din PUZ aprobat cu HCL 121/2011 cu modificările/detalierile ulterioare.

ZL

- locuire: individuale, colective sau semicolective cu regim de înălțime redus și foarte redus (conform anexa 1 din NP-057-2002 Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe) – maximum P+2+3 retras sau mansardă;
- funcțiuni complementare locuirii, așa cum sunt înțelese în P.U.G. al municipiului Constanța, amplasate la parterul locuințelor sau în construcții independente;

ZC, ZL

- Numărul maxim de locuințe pe parcelă se calculează cu relația:

$N = S \times C : 58$ (se va rotunji în plus), unde:

N – numărul maxim de unități locative

S – suprafața parcelei

C – C.U.T. maxim aprobat pe parcelă

58 = suprafața construită minimă pentru o locuință, conform Legii locuinței

(Notă: cf. Legii locuinței 114/1996, anexa, tabelul B, *suprafața construită pe locuință este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului, etc.) la care se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct. Garajele și parcarile pot fi prevăzute pe alte parcele din apropiere cf. HCLM 113/2017 cu modificările ulterioare.)*

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZC, ZL

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel (ex: spații comerciale cu aprovizionare pe timp de noapte sau cu aprovizionare cu autovehicule cu gabarite mari, spații de alimentație publică cu program de noapte, activități de divertisment și sportive în spații deschise, cu program prelungit peste ora 22:00);
- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

ZC, ZL

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3.5 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici existenți

depășesc valorile stabilite, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

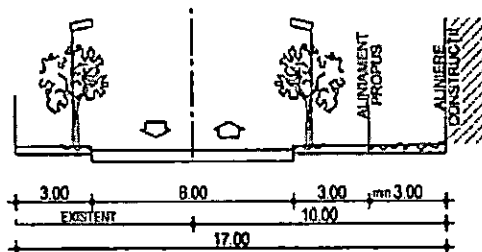
Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Retragerile stabilite permit dezvoltarea străzilor perimetrare cu încă o banda, în cazul în care traficul de perspectivă impune acest lucru. Astfel:

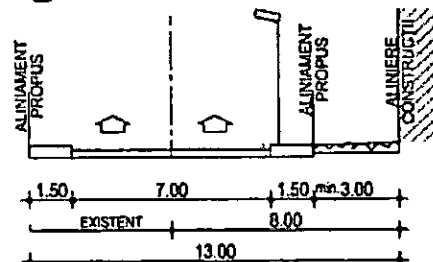
ZC, ZL

- aliniamentele și alinierea construcțiilor față de aliniament vor respecta profilele stradale

① - PROFIL STRĂZILE DUMBRĂVENI, PREL RECOLTEI ȘI CORNELIU BABA



② - PROFIL STRADA LUCIAN BLAGA



- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu cornișe, console, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția ca acestea să nu depășească aliniamentul propus și să nu depășească limitele proprietății pe oricare latură a ei;

- autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerii minime a construcțiilor față de noul aliniament;

- se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;

- dacă înălțimea etajelor superioare etajului 3 este mai mare decât distanța dintre aliniamente, acestea se vor retrage de la aliniamentul propus, cu diferența dintre înălțimea etajului măsurată de la nivelul trotuarului și distanța dintre aliniamente;

- etajele superioare etajului 3 ale clădirilor amplasate 3.0 metri față de de aliniamentul str. Lucian Blaga, se vor retrage față de acesta, pentru a face trecerea lentă între cartierul de locuințe individuale de vis-a-vis și zona reglementată.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZC, ZL

În toate cazurile în care funcțiunea principală este de locuire, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil și nu se vor amplasa pe aliniament.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public care depășesc 3,0 metri pe înălțime sau 1,50 metri lățime, se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ ZC, ZL

În cazul în care funcțiunile interioare au reglementată însorirea prin norme specifice, clădirile se vor amplasa una față de cealaltă pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea celei mai înalte. De asemenea sunt permise construcții alipite (ex. locuințe înșiruite, tronsoane cu rosturi de tasare sau dilatare între ele, parter comercial extins față de etajele superioare, curți interioare pentru ventilație sau iluminare a anexelor, închise sau deschise pe o latură).

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII ZC, ZL

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZC, ZL

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

În cazul în care pe teren cu construcție existentă care se menține nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 500 metri de accesul principal în clădire, cf. H.C.L.M. 113/2017.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza P.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art. 10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

ZC

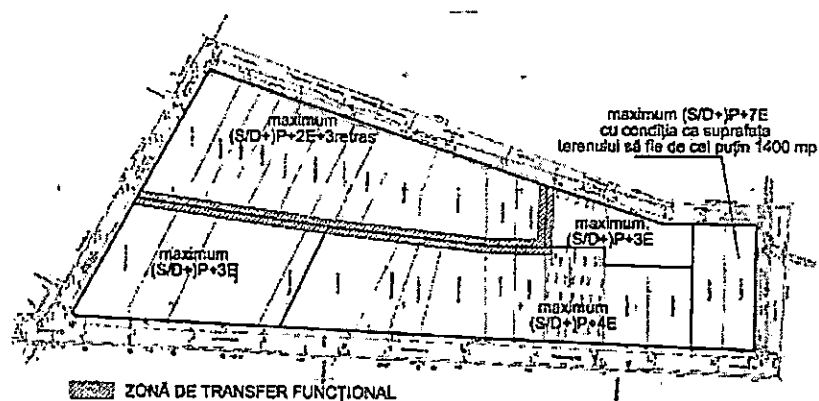
Regimul de înălțime se corela cu suprafața parcelei astfel:

– pentru parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp se menține regimul de înălțime stabilite prin PUZ aprobat cu H.C.L. 121/2011

Rh max = P+3, max 15.0m

– pentru parcele cu suprafețe mai mari de 500 mp, în funcție de poziția amplasamentului în zonă, conform planșei de reglementări - maximum P+7 (28 metri), P+4E (18 metri), P+3E (15 metri), eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă; înălțimea maximă se va măsura de la cota finisajului trotuarului, spre strada Dumbrăveni. Regimul de înălțime va fi descrescător dinspre strada Corneliu Baba spre strada prelungirea Recoltei; spre strada Lucian Blaga, regimul de înălțime va fi de maximum P+4E, 18 metri de la cota terenului amenajat;

- regimul de înălțime pentru zonă se diferențiază după schema:



- În zona de transfer funcțional, dintre zonele de reglementare ZL și ZC, în cazul în care regimul de înălțime al unei construcții îl depășește pe cel al construcției de pe parcela învecinată aflată în cealaltă zonă de reglementare, cu mai mult de două niveluri, se va lăsa un interspațiu între clădiri sau trecerea se va face în trepte, prin retrageri succesive între clădiri. Retragerile succesive vor fi de minimum jumătate din înălțimea de nivel pentru fiecare etaj.

*Exemple: existent P => propus P+2E+Et3 si Et4 retrase succesiv cu Hnivel /2 fiecare
existent P+1E => propus P+3E+Et4 retras cu H nivel/2*

ZL

Regimul de înălțime se corelează cu suprafața parcelei astfel:

- pentru parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp se menține regimul de înălțime stabilit prin PUZ aprobat cu H.C.L. 121/2011:

Rh max = P+2, max 10.0m

- pentru parcele cu suprafețe mai mari de 500 mp – maximum P+2E+3retras sau mansardă, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 15 metri de la cota finisajului trotuarului.

- în cazul în care regimul de înălțime al unei construcții îl depășește pe cel al construcției de pe parcela învecinată cu mai mult de un nivel, trecerea se va face în trepte, prin retrageri succesive, sau între clădiri se va lăsa un spațiu tampon neconstruit.

ZC, ZL

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Nu se admite crearea de calcane mai înalte de 1,50m prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când clădirile învecinate sunt în stare bună sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care pe parcela învecinată nu sunt clădiri în stare bună sau s-a atins nivelul maxim de construire, calcanul propus se va trata arhitectural ca o fațadă, pentru a oferi o imagine plăcută din spațiul public până la construirea pe parcela vecină a unei clădiri care îl va acoperi.

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 ultimului nivel și cu condiția să nu se depășească C.U.T. aprobat.

Înălțimea nivelurilor se va stabili astfel, față de cota terenului amenajat:

- demisol = între 0 și 1,5m

- parter = între 2,7m și 4,5m

- etaje = între 2,7m și 3,5m

- mansardă sau atic = între 0 și 1,8 m

- valorile vor fi alese astfel încât suma lor să nu depășească înălțimea maximă stabilită pentru fiecare zonă de reglementare.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

ZC, ZL

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brăuri, comișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceleiași stil arhitectural, al aceleiași limbaj de exprimare arhitecturală.

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- firmelor și reclamelor luminoase multicolore.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcuri/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Nu sunt permise calcane. Fațadele amplasate la mai puțin de 2.0m de limitele proprietății vor avea goluri care nu vor permite vizibilitatea spre parcela vecină (de ex.: mascate cu traforuri, vitraj fix și mat, cărămidă de sticlă).

La faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural,

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ZC, ZL

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate pe minimum 20% din suprafața parcelei la nivelul solului, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 la HGR 525/1996 cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a umărului minim de arbuști, arbori, plate decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca 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 impermeabilizării suprafețelor exterioare (ex. 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 burfanelor la colectorul pluvial se realizează pe sub trotuar, pentru a evita producerea gheții.

**Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI
ZC, ZL**

se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;

- pentru locuințe individuale, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri, din care un soclu opac de 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;
- pentru locuințe colective și funcțiuni publice, gardurile spre spațiile publice pot să nu fie prevăzute, sau vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri, cu condiția ca să fie transparent minim 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- se recomandă lipsa împrejmuirilor la aliniamentul spre str. Dumbrăveni;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim 2,5 metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

Art.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

ZC Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. max = 60%.

Pentru parcelele cu regimul de înălțime P+7 cumulat cu suprafața de cel puțin 1400mp, P.O.T. max = 45%

ZL Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. max = 40%. (se menține)

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

ZC

- pentru parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp se menține C.U.T. stabilit prin PUZ aprobat cu H.C.L. 121/2011: **C.U.T. max = 1.2**

- pentru parcele cu suprafețe mai mari de 500 mp

C.U.T. max = 2.88 pentru construcții cu maximum 4 etaje peste parter

C.U.T. max = 3.6 pentru construcții cu minimum 5 etaje peste parter

ZL

- pentru parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp se menține C.U.T. stabilit prin PUZ aprobat cu H.C.L. 121/2011: **C.U.T. max = 1.5**
- pentru parcele cu suprafețe mai mari de 500 mp **C.U.T. maxIm = 1.8**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.09.2019** s-au solicitat următoarele:

- completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri:
 - partea scrisă a documentației va fi completată cu **planul de acțiune**;
 - se vor studia modalitatea de mobilare a fiecărui lot și regimul maxim de înălțime admis, în funcție de suprafață și deschiderea la stradă;
 - se va studia posibilitatea lărgirii străzilor perimetrare zonei studiate.
- ulterior completării documentației se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.01.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.05.2021** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

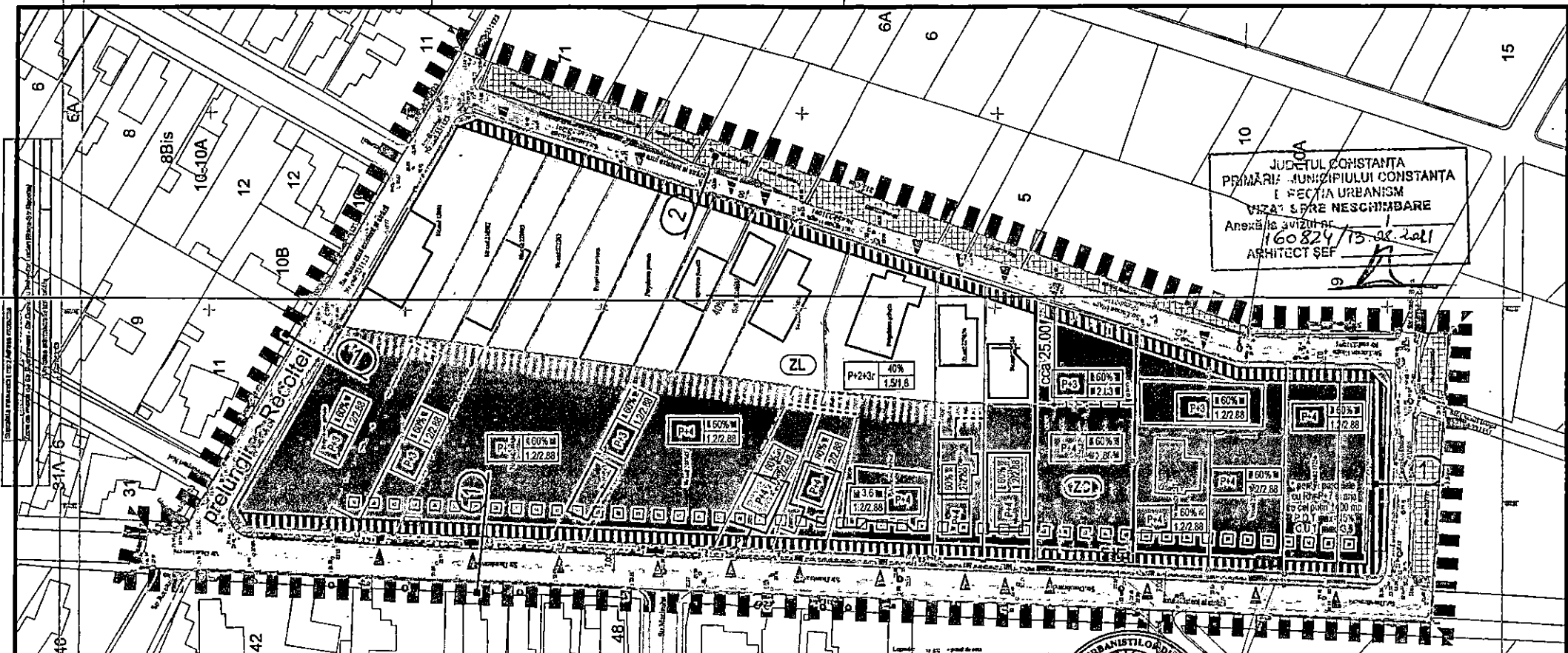
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 1752/03.05.2018, a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.12.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA JUDEȚULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZA ȘI PARE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.
160824/13.08.2011
ARHITECT ȘEF



ZONĂ DE ECHIPAMENTE TEHNICO-UTILITARE
PLATFORME GOSPODĂREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura

FAZA P.U.Z. preliminar

SEF PROIECT: arh. NARCIS GELAL

PROIECTAT DE: arh. IGNIS DUVAGI

BENEFICIAR: ROMAN ATENA FLORENTINA

DATA: 28-X-2018

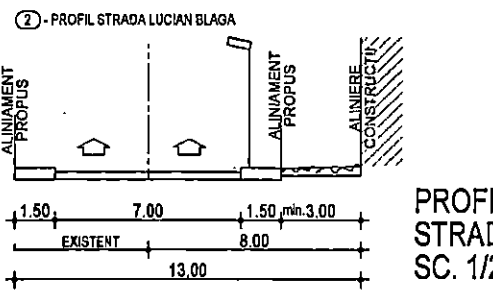
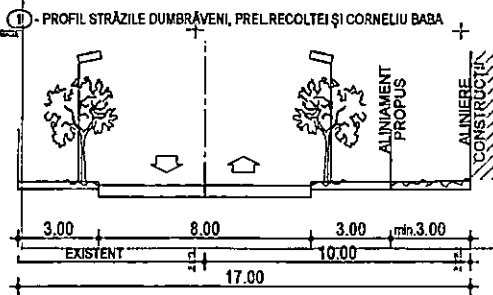
PROIECT: P.U.Z.

NR. PR. PROIECT: 671/2018

AMPLASAMENT: CONSTANȚA, PALAZUL NARE, BOLA 61, PARCELA A4701 - LOTURILE 1, 2, 3 ȘI 4

SCALA: 1/1000

NR. PL. PLAN: P6



PROFILURI STRADALE
SC. 1/250

LEGENDA

[Symbol]	LIMITA ZONEI STUDIATE
(ZC)	ZONĂ AFERENTĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE - LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII
(ZL)	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR P+2/3
[Symbol]	PAȘI VERZI PUBLICE/SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE PE PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
[Symbol]	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
[Symbol]	ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBIER URBAN, PLANTĂȚI, TROTUARE, ETC)
[Symbol]	CIRCULAȚIE PIETONALĂ OCAZIONAL CAROSABILĂ PENTRU RIVERANI, DE ACCES PE PARCELE REALIZATĂ CU CONDIȚIA ACORDULUI PROPRIETĂȚILOR PARCELEI OR. Șm. I. A. 1016
[Symbol]	ZONĂ DE REGLEMENTARE PRIN P.U.Z. APROBAT CU H.C.L.M. 121/2015, DETALIAT CU H.C.L.M. 256/2017

BILANȚ TERITORIAL

ALINIAMENT	Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
[Symbol]	1.	ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINȚE, SPAȚII VERZI	13613	45,8
[Symbol]	2.	ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDI	7261	24,5
[Symbol]	3.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	5188	17,5
[Symbol]	4.	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ	1678	5,6
[Symbol]	5.	ZONĂ DE SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI PLANTĂȚI DE ALINIAMENT	415	1,4
[Symbol]	6.	TEREN CE NU SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ DE FAȚĂ, (PĂRȚI DE PROPRIETĂȚI PRIVATE)	1552	5,2
[Symbol]		PROFILURI STRADALE		
[Symbol]		TEREN CE NU SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ DE FAȚĂ, FIIND ALCĂȚUIT DIN PĂRȚI DE PROPRIETĂȚI PRIVATE		
		TOTAL	29707	100,0

RECAPITULATIV

Tip	Suprafață (mp)	Suprafață (%)
1. ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINȚE, SPAȚII VERZI	13613	45,8
2. ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDI	7261	24,5
3. ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	5188	17,5
4. ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ	1678	5,6
5. ZONĂ DE SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI PLANTĂȚI DE ALINIAMENT	415	1,4
6. TEREN CE NU SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ DE FAȚĂ, (PĂRȚI DE PROPRIETĂȚI PRIVATE)	1552	5,2
TOTAL	29707	100,0

0040 244 628 009
002 UNIC 20 14578 JRS
REGISTRUL ARHITECTURILOR
UNIC 204 140532 CONSTANȚA

Orice desen, reproducere, altfel de copiere sau utilizare în scopuri diferite de cele pentru care este conceput este interzisă și va fi considerată infracțiune.
Se desenează în proiectul de P.U.Z. în conformitate cu H.C.L.M. 121/2015 și H.C.L.M. 256/2017.
Nu se recomandă utilizarea planșelor și desenelor în scopuri diferite de cele pentru care sunt concepute.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ - pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	Recomand avizare
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	DA	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	-	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	-	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	Există studii de fundamentare, dar nu au fost solicitate analize economice, sociale, demografice	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA, prin viabilizarea zonei	

urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ - pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	Puz necesar Palatul Mose
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	DA	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	-	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	-	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	-	Locuțiile în sine sunt de la str. Dumbrăveni o trebură să mai aibă l
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	Acces carosabil între ele.

arh. Radu Cornescu

OK!



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ - pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	Propunerea nu contravine reglementarilor PUG.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU	Conform HCL 121/2011 actualizat prin HCL 258/2017 zona de studiu este reglementata ca 'zona centrelor de cartier cu servicii de uz general, activitati de productie mici, nepoluante si locuinte'. Conform planșa de reglementari zona se transforma preponderent in zona de locuire.
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	Se propune majorare POT cu 20% fata de POT aprobat prin HCL 121/2011 actualizat prin HCL 258/2017 in limita legislației in vigoare.
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	-	Conform avize de utilitati.
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	Conform propunere volumetrica, Pe lotul care a generat PUZ-ul accesul la locurile de parcare, desi propuse la nivelul solului, se asigura traversand la nivelul subsolului sau parterului una dintre cladirile propuse. Nu exista acces pentru interventii in curtea rezultata intre cele 2 cladiri.
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	DA	Se propun functiuni conexe locuirii : cabinete medicale individuale, gradinite, etc.
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	-	Nu este cazul.
8	Protejarea și punerea în	-	Nu este cazul



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

<i>valoare a patrimoniului natural</i>			
9	<i>Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv</i>	NU	<i>In documentatie nu se regasesc analize economice, sociale sau demografice.</i>
10	<i>Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)</i>	NU	<i>Proiectul nu aduce beneficii sociale in interes public.</i>

Observatie generala: *Obiectiile sunt la nivel de mobilare urbana a insulei si ilustrare a propunerii. Se propun regimuri de inaltime diferite la N fata de S, care fundamenteaza strict propunerea pentru lotul care a generat PUZ-ul, nu sunt avantajoase pentru intreaga insula. Se creeaza calcane. Propunerea volumetrica pentru intreaga insula nu este fezabila, deoarece in zona de locuinte individuale exista un procent considerabil de imobile noi asupra carora este putin probabil sa se intervina.*

arh. Irina Panait



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ - pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/ NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU-	<p>Proiectul s-a realizat pentru scopul investitorului de Realizarea s</p> <p>In proiect se afirma ca ideea PUG, a unei zone de interes public – zona de dotari te tip centru de cartier, este compromisa.</p> <p>Din punctual meu de vedere, ar trebui mai intai reanalizata, la nivelul intregului cartier Palazu Mare – inclusiv dezvoltarea imobiliara Tomis Plus/Boreal, nevoia de spatiu pentru astfel de dotari de centru de cartier.</p> <p>Este foarte posibil ca zona stabilita prin PUG sa nu mai fie viabila in raport cu evolutiile urbanistice, demografice, economice din zona, caz in care destinatia zonei si modalitatea de organizare spatiala sa fie cu totul diferita.</p> <p>Deci, nu inainte de actualizare PUG sau macar de un studio privind nevoia actuala si viitoare de dotari de centru de cartier si identificarea locatiei celei mai potrivite si realizabila.</p>
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU/ DA	<p>Parcelarul zonei este foarte diferit, de la loturi mici la loturi mari.</p> <p>Toate terenurile sunt in proprietate privata si este greu de armonizat interesele private cu interesele publice care ar trebui deservite, chiar prin dotari si servicii operate de agenti privati.</p> <p>Prin urmare, nu exista nici o garantie ca regulile de construire propuse vor asigura dezvoltarea armonioasa a zonei studiate si intr-un orizont de timp previzibil si controlabil, perioada in care inseriti precum cea propusa de investitor va apare ca iesita din scara locului .</p> <p>Exista posibilitatea ca, in viitor, sa apara un alt initiator pentru carev sa se solicite at PUZ pentru a se putea autoriza investitia pe care o doreste.</p> <p>Daca ar fi posibila o modificare a parcelarului, ar putea fi DA.</p>
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	NU/ DA	<p>POT si CUT prevazuti in PUG pentru zona aferenta str. Dumbraveni suntr artificial extinse in zona aferenta str. Lucian Blaga pentru a face posibila construirea cu un regim</p>

			mai inalt si mai dens pe terenul initiatorului. In conditiile de la punctul 1 si 2, ar putea fi DA. Altfel, este NU - deocamdata.
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	Zona este bine asigurata de cai rutiere. Prin urmare este atractiva si va exista o presiune pentru dezvoltare imobiliara.
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	Nu exista o evaluare prospectiva a cresterii traficului auto ca urmare a dezvoltarii propuse dar apreciez ca nu sunt probleme. Avand in vedere politica de mobilitate durabila, ar fi de analizat oportunitatea si fezabilitatea unui traseu de piste de biciclete : traseu, spatiu in profilul transversal al str. Dumbraveni. Pare ca alocarea de teren pentru parcare este in competitie cu cea pentru spatii verzi. Certitudinea suficientei capacitatii de parcare si asigurarea ca nu va creste parcare pe strazile adiacente, va putea fi asigurata doar la faza DTAC/eventual PUD
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	Da	Proiectul isi propune sa revitalizeze ideea de centru de cartier care sa asigure dotari si servicii de interes public operate de agenti privati. Din acest punct de vedere se incadreaza in intentiile PUG.
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	Da	In zona exista constructii cu tipologie rurala. Proiectul poate contribui la modernizarea locuirii in zona in concordanta cu tendintele actuale si cu interesele proprietarilor. Practiv se asigura posibilitatea schimbarii modului de locuire, ceea ce poate fi benefic.
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	?	Conform aviz mediu.
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv Analiza volumetrica Concluziile consultarii publice	DA/ NU	Lipsesc concluzii ale unor astfel de studii/analize. Nu cred ca se poate garanta realizarea in practica a unei volumetrii de genul celei prezentate (demonstrativ) daca se pastreaza structura parcelarului existent. O alta volumetrie – poate DA Este reclamata subdimensionarea strazilor perimetrare. Exista spatiu pentru eventuale redimensionari, daca ar fi necesare ? Lipsa spatii verzi amenajate : Este prevazut un spatiu verde mai mare pe parcela pe care urmeaza a se realiza constructiacea mai inalta. Prprietatea asupra terenului fiind privata, exista riscul ca sa nu poata fi asigurat accesul public la acest spatiu verde.
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	Revitalizarea idii PUG, a unei zone de interes pub.lic – zona de dotari te tip centru de cartier, este benefica. Prestigiul zonei poate creste. Din acest motiv, DA

arh. Ionica BUCUR



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021

a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,

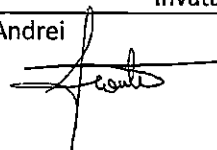
constituită în temeiul H.C.L. nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	ALL ARHITECTURA-Arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observatii
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana si cu prevederile PUG	DA	<ul style="list-style-type: none">• Reglementarile propuse rezolva deficientele documentatiilor existente(parcele aflate in doua reglementari urbanistice)• Este compatibila propunerea cu necesitatea zonei studiate• Se recomanda fundamentarea impactului asupra functiunilor conexe (gradinita, crese, scoala, policlinica)
2	Compatibilitatea propunerii cu functiunile si structura urbana existenta	DA	<ul style="list-style-type: none">• Densificarea unitara a insulei urbane si comasarea spatiilor verzi este oportuna cu structura urbana existenta
3	Respectarea legislatiei in vigoare (POT, CUT, regim maxim de inaltime, etc.)	NU	<ul style="list-style-type: none">• Se recomanda respectarea articolului 31 din H.G. 525, privind respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei• Se recomanda reglementarea posibilitatea construirii pe limitele laterale de proprietate in vederea evitarii spatiilor neaccesibile cu latimea de 1.20 m intre proprietati in zona propusa ZC
4	Accesul la infrastructura de cai de comunicatie si tehnico-edilitara	DA	<ul style="list-style-type: none">• Zona de studiu reglementeaza fasiile verzi publice si zonele de circulatie carosabila• Se recomanda identificarea unor zone clare pentru amplasarea echipamentelor edilitare
5	Rezolvarea problemelor de circulatie si asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	<ul style="list-style-type: none">• Se recomanda respectarea HCL nr. 113/2017
6	Asigurarea serviciilor publice si dotarilor de interes public	NU	<ul style="list-style-type: none">• Se recomanda trasarea clara in R.L.U. a asigurarii serviciilor publice

7	Protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit	NU	<ul style="list-style-type: none"> Se recomanda respectarea HG 525 art. 23 privind retragerile fata de aliniament pe toate cele patru strazi care delimiteaza insula studiata
8	Protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural	DA	Se recomanda respectarea prevederilor H.C.J.C. nr. 152/2013
9	Concluziile studiilor de fundamentare si ale analizelor economice, sociale, demografice, precum si diagnosticul prospectiv	DA	Studiile de fundamentare si analizele puse la dispozitie motiveaza oportunitatea investitiei
10	Beneficiul social in interes public (locuri de munca create sau pastrate, prestigiul zonei, atractivitatea, etc.)	DA	Propunerea aduce atractivitate zonei, in scenariul in care sunt realizate nu doar constructii cu functiunea de locuire, ci si functiuni complementare de servicii, sanatate, invatamant.

Membru comisie: Leonte Andrei



PRESEDINTE SEDINTA,

Bucur Ionica



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ - pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	-Este oportuna compatibilitatea propunerii în raport cu necesitatea zonala a orasului;
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	-Prin propunerea functionala inaintata comisiei se completeaza lipsa unor functiuni esentiale in cadrul cartierului Palazu;
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	NU	-Se recomanda respectarea HG 525 Art. 31. in ceea ce priveste parcela propusa spre reglementare P+7 ^E ;
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	NU	Se recomanda stabilirea unui nr. maxim de consumatori, necesitatea identificarii unor zone clare pt. dispunerea echipamentelor edilitare;
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	-Se recomanda detalierea accesibilitatii circulatiilor pietonale, carosabile;
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	NU	-Se recomanda transpunerea exacta in RLU a asigurarii serviciilor publice si dotarilor de interes public, lucru care a fost expus de catre proiectant ca fiind punctul forte al acestui PUZ;

7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	NU	-Se recomanda respectarea HG 525 Art. 23 – norme clare in RLU;
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	-Se recomanda ca realizarea spatiilor plantate sa se realizeze in interiorul parcelelor intocmai cu HCJC 152\2013;
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	NU	-Nu s-au prezentat la momentul sustinerii in comisia tehnica astfel de concluzii;
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	-Beneficiul social pt. interesul public poate fi benefic, daca se transpun directii clare in RLU –se creaza locuri de munca, daca se constituie functional sub forma unui centru de cartier prin diversificarea functiunilor lipsa si nu doar prin construirea altor blocuri de locuinte colective;

Arh. Urb. Cristescu Razvan





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ - pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	cu asigurare parcaje necesare pe terenurile private
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		de permis funcțiu de interes public prin RLU - dotări publice pe terenurile private
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		Am DJE constanța faza PZ și DTR - dintr-un cadru legal
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	Asigurare platii vopși
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	

arh. urb. Laura Tudosie

Laudare



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ - pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	DA	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	DA	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	DA	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	

prof. univ. dr. Florin Anghel



ROMANIA
JUDETEL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ - pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	Da	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	Nu	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	Nu	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	---	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	Nu	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	Da	Se propune realizarea unor cabinete medicale, gradinite etc.
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	---	Nu este cazul
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	---	Nu este cazul
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	Nu	Nu sunt prezentate documentatii
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	Nu	Nu sunt prezentate documentatii

dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

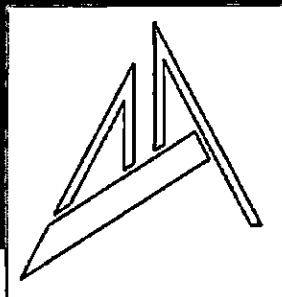
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.05.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ - pentru zona delimitată de str. Dumbrăveni, str. Corneliu Baba, str. Recoltei și str. Lucian Blaga
Inițiator	Roman Atena Florentina
Elaborator	All Arhitectură SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteria evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbană și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	IN ZONA EXISTA REȚEA DE PPA SI CANTONARE SUFICIENT DE MARE
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Ing. Marius Andrei



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect **P.U.Z. pentru terenul delimitat de străzile Dumbrăveni, Corneliu Baba, Lucian Blaga și prelungirea străzii Recoltei**
- Proiectant/beneficiar: **S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța**
- Beneficiar: **Roman Atena Florentina**
- Data elaborării: **noiembrie 2018**
- Suprafața terenului studiat: **29707 mp**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM** pentru terenul cuprins între străzile Dumbrăveni, Corneliu Baba, Lucian Blaga și prelungirea străzii Recoltei.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru teritoriul menționat, alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de dezvoltare a parcelei din cartierul Palazu Mare al municipiului Constanța, str. Dumbrăveni, parcela A470/1, lot 1 + lot 2 + lot 3 + lot 4, cu numărul cadastral 247682. Acesta aparține Atenei – Florentina Roman, conform actului

de alipire nr. 1164 din 27.09.2017, încheiat la BN Panait și Dimancea, cu suprafața de 1611 mp.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă, reglementată anterior prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 121/16.05.2011, detaliat prin H.C.L. nr. 258/31.07.2017, dar care nu mai poate fi aplicat deoarece terenul obținut în urma alipirii se suprapune peste două zone de reglementare ale acestuia.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Teritoriul aflat în studiu cuprinde parcele aflate în folosință de curți – construcții și arabil.

Terenul care a generat P.U.Z. este în prezent liber de construcții și este reglementat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită cu H.C.L. 327/2015 și cu H.C.L. 429/2018, și prin regulamentul de urbanism aferent. Acesta încadrează terenul studiat în zona de reglementare ZRCC 2 – subzona centrelor de cartier din extinderile propuse.

Se dorește crearea unor zone de reglementare care să țină cont de parcelarul existent, fără să modifice caracterul general trasat de P.U.G..

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- rezolvarea intersecțiilor neamenajate și profilurilor stradale, organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale orașului;
- propunerea, pe cât posibil, a unor spații verzi, în lungul străzii Dumbrăveni, cu plantații de aliniament;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- eliminarea, pe cât posibil, a disfuncționalităților depistate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. 121/2011, detaliat prin H.C.L. 258/2017.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Documentare pe teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal nr. 3777/2018.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 29 707 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona destinată instituțiilor și serviciilor publice, în suprafață de 651 mp (2,2% din suprafața studiată);
- zonă de producție și depozitare, cu suprafață de 2307 mp (7,8% din suprafața studiată);
- zona de locuințe Parter, P+1E, în suprafață de 9287 mp, adică 31,3% din totalul teritoriului studiat;
- trotuare, circulație pietonală, de 2380 mp (8,0% din suprafața studiată);
- circulație carosabilă, de 4548 mp (15,3% din totalul suprafeței studiate);
- teren liber, neconstruit, în suprafață totală de 8982 mp (30,2% din suprafața studiată);
- teren ce nu se va reglementa prin P.U.Z. de față, fiind părți de proprietăți private, în suprafață totală de 1552 mp (5,2% din suprafața studiată).

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zona destinată instituțiilor și serviciilor publice	651	2,2
2	Zonă de producție și depozitare	2307	7,8
3	Zona de locuințe Parter, P+1E	9287	31,3
4	Trotuare, circulație pietonală	2380	8,0
5	Circulație carosabilă	4548	15,3
6	Teren liber, neconstruit	8982	30,2
7	Teren ce nu se va reglementa prin P.U.Z. de față	1552	5,2
	TOTAL	29707	100,0

2.1.2. Starea clădirilor

Starea clădirilor este prezentată în planșa P3. În zonă există locuințe de diferite tipuri, cele mai noi aflate în stare bună. O parte din construcțiile vechi sunt bine întreținute și modernizate.

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă în general astfel:

- construcțiile noi – cadre de beton armat, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip terasă sau cu șarpantă de lemn;
- construcțiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidărie portantă de cărămidă arsă sau nearsă și șarpantă de lemn;
- anexele gospodărești au structuri ușoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din plăci de azbociment sau metalice pe șarpantă de lemn sau grinzișoare metalice.

2.1.3. *Potențialul economic*

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate locuirii și funcțiilor complementare acestora. Conform planului urbanistic general, în zona studiată sunt propuse funcțiuni specifice centrelor de cartier, cu echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și loquinte. Zona se poate dezvolta cu locuințe colective, cu spații comerciale și de servicii la parter, clădiri administrative și echipamente publice, organizate astfel încât să constituie un ansamblu armonios.

2.2. *ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE*

Amplasamentul obiectivului este în cartierul Palazu Mare, situat în partea de nord a orașului. Accesibilitatea la rețeaua rutieră națională este directă, prin intermediul străzii Dumbrăveni, amplasamentul situându-se la distanță de cca. 200 de metri de intersecția acesteia cu DN 2A (E60 sau bd. Tomis), spre nord.

Terenul studiat are cca. 330 metri lungime pe direcția N-S și între 73 și 135 metri lățime pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord cu prelungirea străzii Recoltei;
- la sud cu strada Corneliu Baba;
- la est cu strada Lucian Blaga;
- la vest cu strada Dumbrăveni.

Inventarul de coordonate al terenului studiat:

Număr punct	X	Y
1	308938,211	787619,536
2	308933,768	787693,092
3	308984,675	787694,582
4	309185,776	787765,159
5	309254,958	787644,750
6	309257,088	787642,655
7	309264,954	787643,124
8	309266,943	787633,488
9	309249,775	787632,691

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice, și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de Sud. Terenul aparține acesteia din urmă, formată din depozite cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene. Întreaga Dobrogea este acoperită de loess, depus pe cale eoliană în cuaternarul inferior, într-o pătură groasă care a acoperit în întregime rocile din fundament. Se anexează studiul geotehnic, elaborat de s.c. Geotech Dobrogea s.r.l., ing. Ganea G.:

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic în funcție de destinația și importanța construcțiilor, de mărimea și natura încărcărilor. Dacă aplicarea fundărilor directe nu este posibilă, se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă, secetoasă, toamna scurtă, primavara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvară la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Strada Dumbrăveni este de categoria a III-a, iar străzile Corneliu Baba, Lucian Blaga și

prelungirea străzii Recoltei sunt de categoria a IV-a din punctul de vedere al dimensionării.

Circulația se desfășoară pe ambele sensuri pe trei dintre arterele menționate, astfel:

- pe strada Dumbrăveni – pe câte o bandă pe sens pe direcția N-S;
- pe prelungirea străzii Recoltei – pe câte o bandă pe sens, pe direcția E-V;
- pe strada Corneliu Baba – pe câte o bandă pe sens, pe direcția E-V.

Pe strada Lucian Blaga circulația se desfășoară pe sens unic, pe direcția N-S, dinspre strada Corneliu Baba spre Recoltei.

Strada Dumbrăveni este de importanță locală, deoarece reprezintă legătura cartierului cu drumul național (bd. Tomis), intersecția cu acesta fiind regularizată cu sens giratoriu. Suprafața carosabilului are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzătoare, dar sunt în general în stare proastă și sunt lipsite de zona de protecție, de spațiu verde amenajat și de plantație de aliniament.

Pe celelalte trei laturi ale teritoriului studiat, străzile sunt minim amenajate pentru circulația auto, asfaltate, dar fără trotuare amenajate și cu profilul stradal dimensionat necorespunzător.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului și pe terenurile proprii.

2.4.2. Transportul în comun

Pe strada Dumbrăveni există linii de transport în comun. Zona este deservită de linia RATC 3: Tomis Nord – Sanatoriu T.B.C. Palazu Mare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 22779 mp, adică 76,7% din suprafața studiată.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 6928 mp, adică 23,3% din suprafața totală a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	22779	76,7
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	6928	23,3
	TOTAL	29707	100,00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.3.1. Alimentarea cu apă

Străzile adiacente au conducte de alimentare cu apă și branșamente pentru fiecare lot.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Perimetral terenului studiat se află rețeaua orașului de canalizare a apelor uzate menajere și rețea de refulare a apelor uzate. Apele meteorice de pe suprafețele publice se colectează în rigolele de la marginea carosabilului și se dirijează spre rețeaua de canalizare. Cele de pe suprafețele aflate în proprietate privată se dirijează către spațiile verzi din incinte sau se colectează de rețeaua de canalizare menajeră.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

Avizul R.A.D.E.T. specifică faptul că în zona studiată nu dețin rețele termice.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Fiecare lot de pe terenul studiat este branșat la rețeaua publică de electricitate. De asemenea, există iluminat public, stradal.

Conform avizului ENEL e-Distributie Dobrogea, construcțiile propuse nu afectează instalațiile companiei.

2.6.5. Telecomunicații

De-a lungul străzilor există rețele de telecomunicații Telekom s.a..

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt branșate toate obiectivele de pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se ridică săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orașului.

Apele uzate menajere se colectează la rețeaua publică aflată în administrarea R.A.J.A.. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante.

2.8. OPȚUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- A) majoritatea construcțiilor existente nu corespund încadrării în zona centrului de cartier propusă prin P.U.G. în vigoare;
- B) lipsa unei coerențe a fondului construit;
- C) lipsa de reprezentativitate a frontului stradal de la str. Dumbrăveni – artera cea mai importantă a cartierului;
- D) lipsă amenajării trotuarelor;
- E) subdimensionare a străzilor perimetrare;
- F) prezența activităților productive și de depozitare mari (sere, etc.);
- G) intersecții neamenajate;
- H) lipsa spațiilor verzi amenajate și a plantațiilor de aliniament;
- I) intersecții de străzi decalate.

2.8.2. Necesități și opțiuni

Dorința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarilor și comunității, în vederea autorizării directe pe parcelele aflate în zona de studiu;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare și a accesibilității pe parcele, fără a împiedica traficul pe străzile adiacente;
- rezolvarea necesarului de spații verzi.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. *ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. completarea cu funcțiuni destinate publicului: comerț, birouri, alimentație publică, sănătate, precum și locuințele colective. Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuințe individuale, colective sau semicolective
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: turistice, spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, etc.;
- turism: pensiuni, case de vacanță, hosteluri, vile turistice.

Regimul de înălțime maxim este P+8E, eventual cu demisol și mansardă. Reglementarea necesară proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față va fi posibilă și pentru deținătorii celorlalte terenuri din zona studiată, aliniate la străzile adiacente.

Funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică) se vor amplasa la parter și etajul întâi, iar cele de locuire, birouri și cazare se vor amplasa la parter și etaje. Subsolvurile și demisolurile vor fi destinate funcțiunilor complementare.

Indicatorii urbanistici vor crește în măsura permisă de Legea 350/2001 a Urbanismului.

Se va reglementa de asemenea modalitatea de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

3.2. *PREVEDERI ALE P.U.G.*

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Terenul se află în zona de intravilan a localității în zona de reglementare ZRCC 2 – subzona centrelor de cartier din extinderile propuse. Se permite o largă diversitate de

servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale. Sunt admise:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
- locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse, într-o proporție de 30% din ADC conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ.

Conform reglementarilor P.U.G., toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Cu condiționări se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri.

Sunt interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refoșabile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Indicatorii urbanistici admiși prin P.U.G. sunt:

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul aliniamentului: P+3E; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă, dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente; este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- P.O.T. maxim = 80% - exclusiv echipamente publice, pentru care va fi conform normelor specifice sau temei; se vor respecta cerințele minime de amenajare de spații plantate și de asigurare a necesarului de locuri de parcare;
- C.U.T. maxim - exclusiv echipamente publice = în funcție de numărul maxim de niveluri:
 - P + 3 - 4 (H = 15 metri) – C.U.T. maxim = 2.4
 - P + 5 - 7 (H = 24 metri) – C.U.T. maxim = 3.0
 - la construcții cu P + 8 niveluri și peste, C.U.T. poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0

C.U.T. maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

C.U.T. maxim poate fi depășit cu maximum 2,0 în următoarele împrejurări:

- α. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;

- β. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate, în care minimum 50% sunt publice;
- ζ. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tăbăcărie sau Siutghiol, etc.).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico - edilitare.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul orașului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale și colective mici și medii, funcțiuni comerciale, inclusiv de alimentație publică și de servicii. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală. Se vor admite și funcțiunile publice menționate în P.U.G..

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- studierea și reglementarea fronturilor stradale, în special cel al străzii Dumbrăveni;
- menținerea accesurilor carosabile din străzile secundare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este pe str. Dumbrăveni, care leagă cartierul de municipiu și de zona extravilană din nordul acestuia.

Accesurile la obiective se vor face din străzile existente, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde funcțiunea principală o cere. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de minimum 1,50 metri lățime.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulațiile publice, se vor propune noi alei carosabile pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., în cazul unor dezmembrări în mai mult de 3 parcele.

3.4.2. Transportul în comun

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe str. Dumbrăveni. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse. Trotuarul permite amenajarea unei stații de transport în comun în zona studiată dacă se va considera necesar în urma creșterii atractivității acesteia.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;

- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.4.4. Sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente.

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZC** – zona mixtă: locuire, comerț, turism, servicii și funcțiuni complementare acestora
- **ZL** – zona de locuințe individuale, semicolective și colective și funcțiuni complementare locuirii

Adiacent acestora se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică;
- spații verzi amenajate și plantații de aliniament.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	ZC - zonă mixtă de servicii și echipamente publice la nivel de cartier, locuințe, spații verzi	13613	45,8
2	ZL – zonă de locuințe individuale și colective medii	7261	24,5
3	Zona circulației carosabile	5188	17,5
4	Zona circulației pietonale – trotuare	1678	5,6
5	Zona de spații verzi amenajate și plantații de aliniament	415	1,4
6	Teren ce nu se va reglementa	1552	5,2
	TOTAL	29707	100,00

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor.

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

- **ZC** – maximum P+8, P+5E, P+3E, în funcție de poziția amplasamentului în zonă, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 44, 22, și respectiv 15 metri de la cota finisajului trotuarului, spre strada Dumbrăveni. Regimul de înălțime va fi descrescător dinspre strada Corneliu Baba spre strada Recoltei; spre strada Lucian Blaga, regimul de înălțime va fi de maximum P+4E+5 retras, 22 metri de la cota terenului amenajat;
- **ZL** – P+2E+3 retras sau mansardă, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 15 metri de la cota finisajului trotuarului.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor. Astfel:

- **ZC** – parterul construcțiilor se va retrage la minimum 4,0 metri față de aliniamentul la strazile Dumbrăveni, Corneliu Baba și Lucian Blaga, iar față de strada Recoltei,

construcțiile se pot amplasa pe aliniament. Este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;

- **ZL** - construcțiile se pot amplasa pe aliniament; se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Astfel:

- pentru **ZC**:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3.6

- pentru **ZL**:

POT maxim = 60%

CUT maxim = 3.6

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat nu se identifică zone de protecție ale unor obiective aflate pe Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministerului Culturii și Patrimoniului național nr. 2828/2015.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte se vor dirija către suprafețele înierbate, iar cele publice la rețeaua din zonă, pe sub trotuare.

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor de canalizare existente, în prezența reprezentanților R.A.J.A..

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se vor face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual.

3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

Lucrările din zona cablurilor Telekom se vor face manual, în prezența reprezentanților companiei.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Imobilele se vor brânşa la reţeaua existentă în zonă, pe baza proiectelor autorizate şi avizate conform legii.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deşeurile menajere se vor colecta în incinta proprietăţii în pubele, pe sortimente de deşeuri, pe platforme amenajate corespunzător sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcţii.

Platformele descoperite de depozitare a deşeurilor ale locuinţelor colective se vor amplasa la cel puţin 10 metri distanţă de locuinţe şi vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuinţele colective va fi cuplată cu dispozitiv de bătut covoare.

3.6.7. Spaţii de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz (ex. locuinţe colective, funcţiuni destinate copiilor), în incinta proprietăţii şi se vor echipa cu mobilier specific agrementat şi realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

Se vor respecta condiţiile avizului Agenţiei Naţionale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- epurarea şi preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deşeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spaţii verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin şi instituirea de zone protejate (nu e cazul);
- refacere peisagistică şi reabilitare urbană;
- valorificarea potenţialului economic;
- eliminarea disfuncţionalităţilor căilor de comunicaţie şi ale reţelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spaţii verzi, cu respectarea prevederilor aprobate cu H.C.J.C. 152/2013.

3.8. *OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ*

3.8.1. *Lista obiectivelor de utilitate publică propuse*

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- dotări de învățământ: after school, grădinițe, centre de învățământ alternativ, etc.;
- dotări de asistență socială: birouri specifice, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, etc.;
- servicii publice: poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații;
- funcțiuni turistice de mici dimensiuni: pensiuni, vile turistice, hosteluri, etc..

3.8.2. *Tipul de proprietate asupra terenurilor*

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei. Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

3.8.3. *Circulația terenurilor*

Nu se modifică tipul de proprietate existent: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei, constituit din circulații carosabile și pietonalele adiacente acestora.

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General Municipiului Constanța;
- fondul construit existent, geologie, relief și orientarea terenului;
- optimizarea circulației, evaluarea și reducerea impactului produs de noile inserții;
- inserția funcțională și volumetrică;
- însorirea construcțiilor existente și viitoare;

- majorarea procentului de ocupare a terenului conform reglementărilor urbanistice în vigoare în raport cu trama stradală și funcțiunile din situația existentă;
- asigurarea sursei de alimentare cu energie pe baza unui studiu energetic;
- asigurarea capacității necesare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

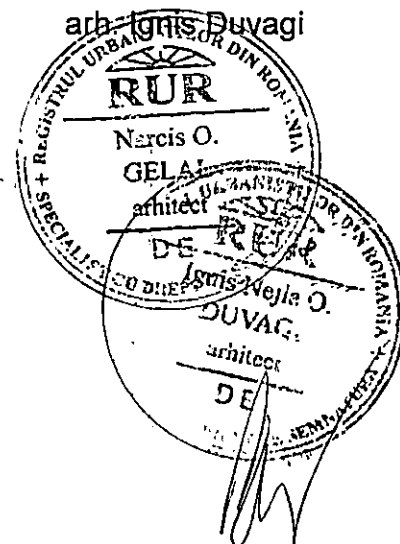
Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

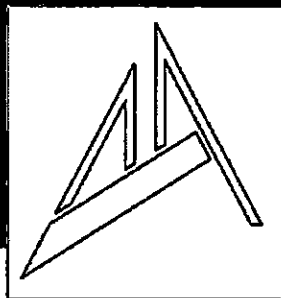
În cazul dezmembrărilor în mai mult de trei parcele se va elabora P.U.Z., conform Legii, asigurându-se accesul carosabil pe parcelă.

În cazul în care nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,

arch. Ignis Duvagi





tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI, CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr. 21/N/2000;

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de străzile Dumbrăveni, Corneliu Baba, Lucian Blaga și prelungirea străzii Recoltei. Activitatea de construire în zona studiată se vor desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.. În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

Parcelele pe care există la data aprobării prezentului P.U.Z. construcții neautorizate, nu intră în domeniul de aplicare al prevederilor R.L.U. aferent, rămânând în vigoare P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 121/2011 cu detaliierile ulterioare.

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor, de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

Locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință)

Locuințe semicolective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun.

Locuințe colective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

Regim de înălțime

- foarte redus - P, P+1

- redus - P+2 ÷ P+5

Clădiri izolate – clădiri de locuințe amplasate izolat pe un lot

Clădiri cuplate – clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi

Clădiri înșiruite – clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a parcelei

Clădiri covor – clădiri de locuințe (de forma L sau U) amplasate în (rețea) lot, pe limita a două sau trei laturi, cuplate sau nu cu clădirile vecine.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizul Agenției de Protecție a Mediului.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

Pentru fiecare construcție se va elabora studiul geotehnic specific pe parcelă, care va stabili soluția de fundare pentru regimul de înălțime stabilit.

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

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZC** – zonă centrală cu funcțiuni mixte: locuire, administrative, comerț, servicii, turism, sănătate, învățământ (detalierea acestor funcțiuni – art. 1);
- **ZL** – zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Adiacent acestora se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică;
- spații verzi amenajate și plantații de aliniament.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **ZC** și **ZL**.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

ZC

- locuire: locuințe individuale, semicolective și colective (notă: acestea sunt aprobate și menținute)
- comerț: spații comerciale de proximitate, magazine, spații de alimentație publică, spații comerciale de vânzare cu amănuntul de mărfuri alimentare și nealimentare;
- administrative: birouri, sedii ale unor firme
- servicii: servicii profesionale către populație (ex.: proiectare, expertizare, frizerie, notariat, consultanță, manichiură, croitorie, etc.), financiar-bancare
- sănătate: cabinete medicale, farmacii, centre de întreținere și tratament, centre de analize și diagnostic, clinici specializate;
- învățământ: centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, after-school, centre de atestare profesională, etc.;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici (cu excepția service-ului auto).

Notă: se mențin și se detaliază utilizările permise pentru UTR5 din PUZ aprobat cu HCL 121/2011 cu modificările/detalierile ulterioare.

ZL

- locuire: individuale, colective sau semicolective cu regim de înălțime redus și foarte redus (conform anexa 1 din NP-057-2002 Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe) – maximum P+2+3 retras sau mansardă;
- funcțiuni complementare locuirii, așa cum sunt înțelese în P.U.G. al municipiului Constanța, amplasate la parterul locuințelor sau în construcții independente;

ZC, ZL

- Numărul maxim de locuințe pe parcelă se calculează cu relația:

$$N = S \times C : 58 \text{ (se va rotunji în plus), unde:}$$

N – numărul maxim de unități locative

S – suprafața parcelei

C – C.U.T. maxim aprobat pe parcelă

58 = suprafața construită minimă pentru o locuință, conform Legii locuinței

(Notă: cf. Legii locuinței 114/1996, anexa, tabelul B, *suprafața construită pe locuință este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului, etc.) la care se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct. Garajele și parcările pot fi prevăzute pe alte parcele din apropiere cf. HCLM 113/2017 cu modificările ulterioare.)*

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZC, ZL

- funcțiunile complementare locuirii sunt admise cu condiția ca acestea să nu incomodeze funcțiunea principală (de locuire) prin generarea unui trafic important de persoane și mărfuri, prin desfășurarea activităților cu program prelungit după orele 22:00 sau care produc poluare de orice fel (ex: spații comerciale cu

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

aprovizionare pe timp de noapte sau cu aprovizionare cu autovehicule cu gabarite mari, spații de alimentație publică cu program de noapte, activități de divertisment și sportive în spații deschise, cu program prelungit peste ora 22:00);

- se admit grădinițe sau școli private numai cu respectarea legislației specifice și H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

ZC, ZL

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3.5 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici existenți

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

depășesc valorile stabilite, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente sau se se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

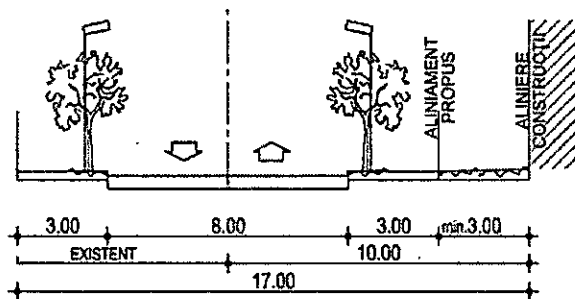
Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Retragerile stabilite permit dezvoltarea străzilor perimetrare cu încă o bandă, în cazul în care traficul de perspectivă impune acest lucru. Astfel:

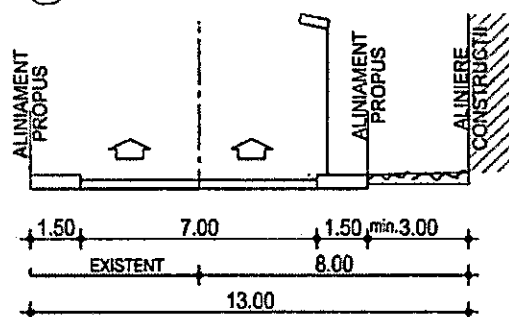
ZC, ZL

- aliniamentele și alinierea construcțiilor față de aliniament vor respecta profilele stradale

① - PROFIL STRĂZILE DUMBRĂVENI, PREL RECOLTEI ȘI CORNELIU BABA



② - PROFIL STRADA LUCIAN BLAGA



- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu cornișe, console, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția ca acestea să nu depășească aliniamentul propus și să nu depășească limitele proprietății pe oricare latură a ei;

- autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerii minime a construcțiilor față de noul aliniament;

- se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;

- dacă înălțimea etajelor superioare etajului 3 este mai mare decât distanța dintre aliniamente, acestea se vor retrage de la aliniamentul propus, cu diferența dintre înălțimea etajului măsurată de la nivelul trotuarului și distanța dintre aliniamente;

- etajele superioare etajului 3 ale clădirilor amplasate 3.0 metri față de de aliniamentul str. Lucian Blaga, se vor retrage față de acesta, pentru a face trecerea lentă între cartierul de locuințe individuale de vis-a-vis și zona reglementată.

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

**Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE
ALE PARCELELOR**

ZC, ZL

În toate cazurile în care funcțiunea principală este de locuire, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă cu respectarea Codului Civil și nu se vor amplasa pe aliniament.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public care depășesc 3,0 metri pe înălțime sau 1,50 metri lățime, se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
ZC, ZL

În cazul în care funcțiunile interioare au reglementată însorirea prin norme specifice, clădirile se vor amplasa una față de cealaltă pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea celei mai înalte. De asemenea sunt permise construcții alipite (ex. locuințe înșiruite, tronsoane cu rosturi de tasare sau dilatare între ele, parter comercial extins față de etajele superioare, curți interioare pentru ventilație sau iluminare a anexelor, închise sau deschise pe o latură).

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII
ZC, ZL

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă, în cazul în care normele specifice funcțiunii propuse le solicită.



În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZC, ZL

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor, se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

În cazul în care pe teren cu construcție existentă care se menține nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 500 metri de accesul principal în clădire, cf. H.C.L.M. 113/2017.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza P.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

ZC

Regimul de înălțime se corela cu suprafața parcelei astfel:

– pentru parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp se menține regimul de înălțime stabilite prin PUZ aprobat cu H.C.L. 121/2011

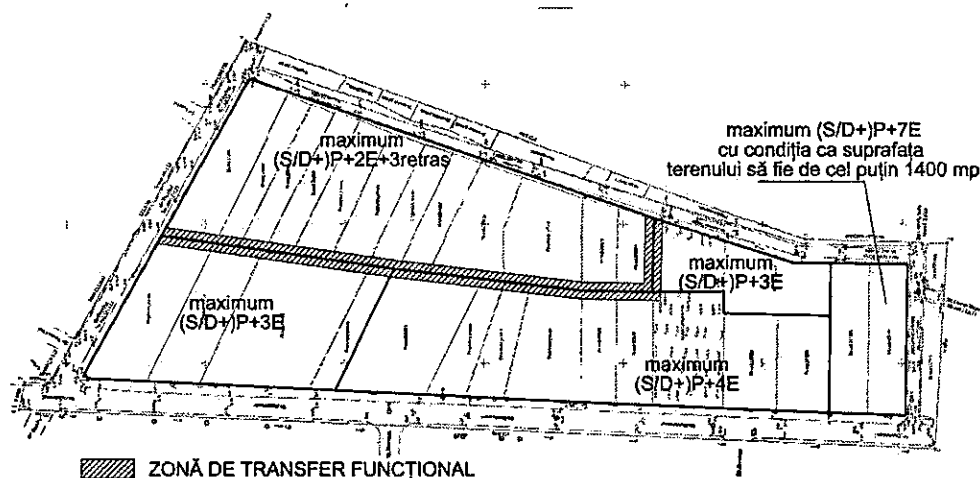
Rh max = P+3, max 15.0m

– pentru parcele cu suprafețe mai mari de 500 mp, în funcție de poziția amplasamentului în zonă, conform planșei de reglementări - maximum P+7 (28 metri), P+4E (18 metri), P+3E (15 metri), eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă; înălțimea maximă se va

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

măsura de la cota finisajului trotuarului, spre strada Dumbrăveni. Regimul de înălțime va fi descrescător dinspre strada Corneliu Baba spre strada prelungirea Recoltei; spre strada Lucian Blaga, regimul de înălțime va fi de maximum $P+4E$, 18 metri de la cota terenului amenajat;

- regimul de înălțime pentru zonă se diferențiază după schema:



- în zona de transfer funcțional, dintre zonele de reglementare ZL și ZC, în cazul în care regimul de înălțime al unei construcții îl depășește pe cel al construcției de pe parcela învecinată aflată în cealaltă zonă de reglementare, cu mai mult de două niveluri, se va lăsa un interspațiu între clădiri sau trecerea se va face în trepte, prin retrageri succesive între clădiri. Retragerile succesive vor fi de minimum jumătate din înălțimea de nivel pentru fiecare etaj.

*Exemple: existent $P \Rightarrow$ propus $P+2E+Et3$ și $Et4$ retrase succesiv cu $H_{\text{nivel}}/2$ fiecare
existent $P+1E \Rightarrow$ propus $P+3E+Et4$ retras cu $H_{\text{nivel}}/2$*

ZL

Regimul de înălțime se corelează cu suprafața parcelei astfel:

- pentru parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp se menține regimul de înălțime stabilit prin PUZ aprobat cu H.C.L. 121/2011:

$$R_h \text{ max} = P+2, \text{ max } 10.0\text{m}$$

- pentru parcele cu suprafețe mai mari de 500 mp – maximum $P+2E+3\text{retras}$ sau mansardă, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 15 metri de la cota finisajului trotuarului.

- în cazul în care regimul de înălțime al unei construcții îl depășește pe cel al construcției de pe parcela învecinată cu mai mult de un nivel, trecerea se va face în trepte, prin

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

retrageri succesive, sau între clădiri se va lăsa un spațiu tampon neconstruit.

ZC, ZL

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Nu se admite crearea de calcane mai înalte de 1,50m prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când clădirile învecinate sunt în stare bună sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei. În cazul în care pe parcela învecinată nu sunt clădiri în stare bună sau s-a atins nivelul maxim de construire, calcanul propus se va trata arhitectural ca o fațadă, pentru a oferi o imagine plăcută din spațiul public până la construirea pe parcela vecină a unei clădiri care îl va acoperi.

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 ultimului nivel și cu condiția să nu se depășească C.U.T. aprobat.

Înălțimea nivelurilor se va stabili astfel, față de cota terenului amenajat:

- demisol = între 0 și 1,5m
- parter = între 2,7m și 4,5m
- etaje = între 2,7m și 3,5m
- mansardă sau atic = între 0 și 1,8 m
- valorile vor fi alese astfel încât suma lor să nu depășească înălțimea maximă

stabilită pentru fiecare zonă de reglementare.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

ZC, ZL

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală.
De asemenea, se vor urmări:
- evitarea masivității prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- firmelor și reclamelor luminoase multicolore.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Nu sunt permise calcane. Fațadele amplasate la mai puțin de 2.0m de limitele proprietății vor avea goluri care nu vor permite vizibilitatea spre parcela vecină (de ex.: mascate cu traforuri, vitraj fix și mat, cărămidă de sticlă).

La faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde piese scrise și desenate cu următorul conținut:

- piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelate 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

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

- 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)

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

↳ 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

↳ 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

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

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

Art.12. *REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ*
ZC, ZL

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

**Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI
ZC, ZL**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate pe minimum 20% din suprafața parcelei la nivelul solului, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 la HGR 525/1996 cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a umărului minim de arbuști, arbori, plate decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța.

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

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 impermeabilizării suprafețelor exterioare (ex. 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 colectorul pluvial se realizează pe sub trotuar, pentru a evita producerea gheții.

**Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI
ZC, ZL**

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru locuințe individuale, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metrii, din care un soclu opac de **0,50** metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

- pentru locuințe colective și funcțiuni publice, gardurile spre spațiile publice **pot să nu fie prevăzute**, sau vor avea înălțimea de **maxim 2,20 metri**, cu condiția ca să fie transparent minim 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- se recomandă lipsa împrejmuirilor la aliniamentul spre str. Dumbrăveni;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejurări spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejurări înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5 metri** înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

Art. 15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

ZC Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. max = 60%**.

Pentru parcelele cu regimul de înălțime P+7 cumulat cu suprafața de cel puțin 1400mp, **P.O.T. max = 45%**

ZL Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. max = 40%**. (se menține)

Art. 16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

ZC

- pentru parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp se menține C.U.T. stabilit prin PUZ aprobat cu H.C.L. 121/2011: **C.U.T. max = 1.2**

- pentru parcele cu suprafețe mai mari de 500 mp

C.U.T. max = 2.88 pentru construcții cu maximum 4 etaje peste parter

C.U.T. max = 3.6 pentru construcții cu minimum 5 etaje peste parter

ZL

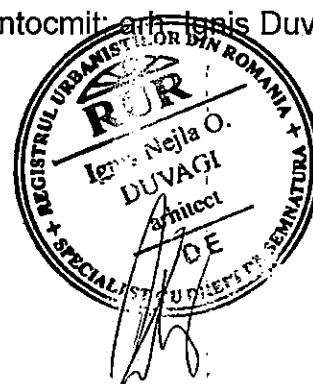
- pentru parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp se menține C.U.T. stabilit prin PUZ aprobat cu H.C.L. 121/2011: **C.U.T. max = 1.5**

**P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE STRĂZILE DUMBRĂVENI,
CORNELIU BABA, LUCIAN BLAGA ȘI PRELUNGIREA STRĂZII RECOLTEI**

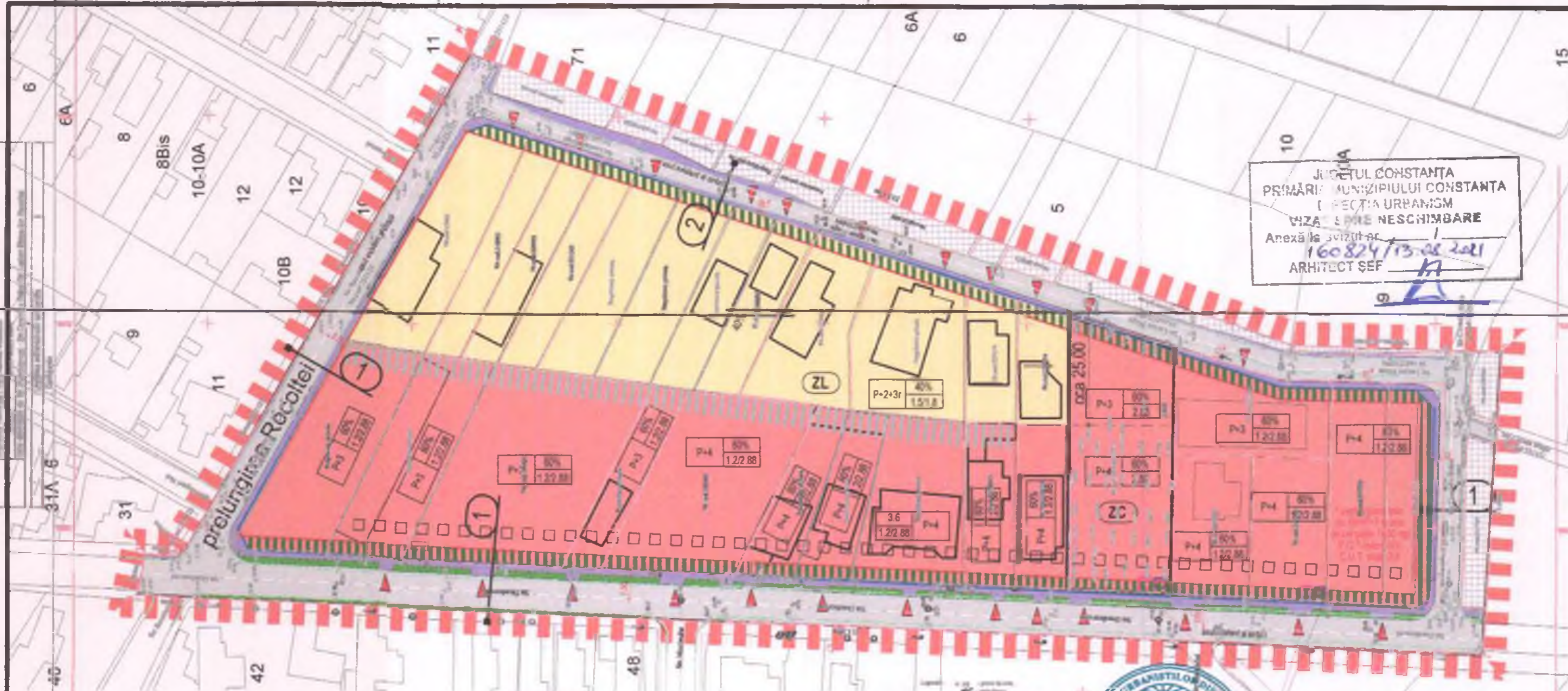
- pentru parcele cu suprafețe mai mari de 500 mp

C.U.T. maxim = 1.8

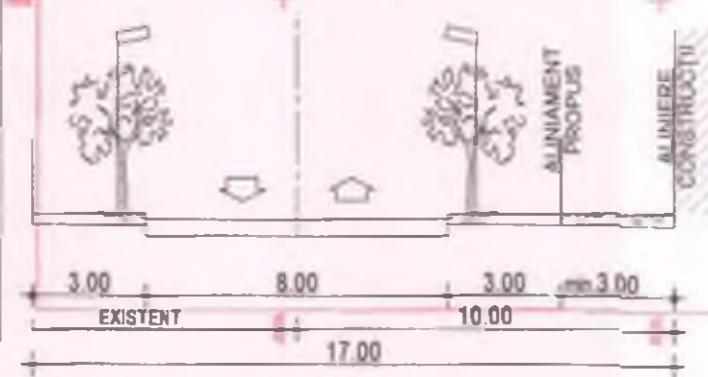
Întocmit: arh. Ionis Duvagi



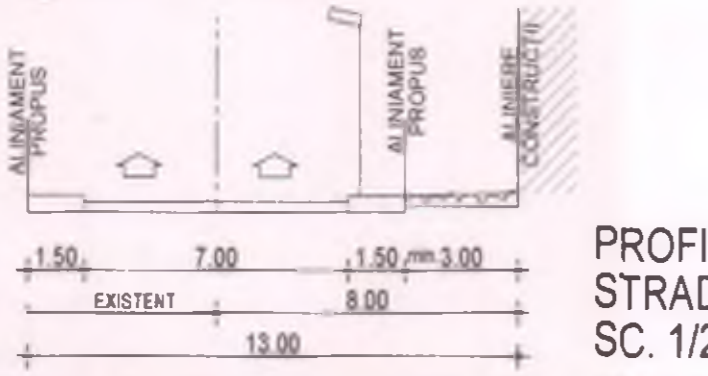
Județul CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZĂ ȘI ȘTEMPĂ NESCHIMBARE
Anexă la vizaviu nr. 1
160824/13.08.2021
ARHITECT ȘEF NA



1 - PROFIL STRĂZILE DUMBRĂVENI, PREL RECOLTEI ȘI CORNELIU BABA



2 - PROFIL STRADA LUCIAN BLAGA



PROFILURI STRADALE
SC. 1/250

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	ZONĂ AFERENTĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE - LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII
	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINȚELOR P+2-3
	FĂȘII VERZI PUBLICE/SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE PE PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ OCAZIONAL CAROSABILĂ PENTRU TRĂNȘANII DE ACCES PE PARCELE, REALIZATĂ CU CONDIȚIA ACORDULUI PROPRIETĂȚILOR PARCELELOR - 6m LĂȚIME
	ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. APROBAT CU H.C. M. 121/2011, DETALIAT CU H.C. M. 258/2017

	ALINIAMENT
	ALINIERE CONSTRUCȚII
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE/DEMOLATE
	INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI
	SPAȚII LA PARTERUL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE PENTRU AMENAJĂRI DE GALERII ARTĂ, AGENȚII TURISM, COMERȚ
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE
	PROFILURI STRADALE
	TEREN CE NU SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ DE FAȚĂ, FIIND ALCĂTUIT DIN PĂRȚI DE PROPRIETĂȚI PRIVATE

RUR
Ignis Nejla O. DUVAGI
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1	ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINȚE, SPAȚII VERZI	13613	45,8
2	ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDIUM	7261	24,5
3	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	5188	17,5
4	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ	1678	5,6
5	ZONĂ DE SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI PLANTĂȚII DE ALINIAMENT	415	1,4
6	TEREN CE NU SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ DE FAȚĂ (PĂRȚI DE PROPRIETĂȚI PRIVATE)	1552	5,2
	TOTAL	29737	100,0

ZONĂ DE ECHIPAMENTE TEHNICO-UTILITARE
PLATFORME GOSPODĂREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL

all architectura

FAZA Phase	ȘEF PROIECT Master Design	arh. NARCIS GELAL
P.U.Z. preliminar	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI
BENEFICIAR Purchaser	ROMAN ATENA FLORENTINA	
PROIECT Phase	P.U.Z.	
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, PALAZUL MARE, SOLA 81, PARCELA A470/1 - LOTURILE 1, 2, 3 ȘI 4	
TITLUL PLANȘII Plan description	REGLEMENTĂRI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE	
	DATA Date	28-3 2018
	NR. PR. Project no.	67/ 2018
	SCARA Scale	1/1000
	NR. PL. Plan no.	PS