



## MEMORIU GENERAL

Capitolul 1 – Introducere

Capitolul 2 – Situatia existenta

Capitolul 3 – Propuneri de dezvoltare

Capitolul 4 – Concluzii

### CAPITOLUL 1

#### INTRODUCERE

##### 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: P.U.Z. PT. TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA  
MUNICIPIUL CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

- Proiectant general: S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Constanta

- Beneficiar: S.C. CONSENS COMPANY S.R.L. PENTRU S.C. LASER VISION MED S.R.L.

- Data elaborarii: 2017

-Suprafata terenului studiat: 6853 mp

-Suprafata terenului ce a generat P.U.Z. – 400 mp

-**Initiator P.U.Z.:** S.C. CONSENS COMPANY S.R.L. PT. S.C. LASER VISION MED S.R.L.

-(pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent)

-Prezentul regulament *nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.*

##### 1.2. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentatie are ca obiect elaborarea PLANULULUI URBANISTIC ZONAL si a REGULAMENTULUI DE URBANISM pentru SCHIMBARE FUNCTIUNE subzona ZRCP2,

MUNICIPIUL CONSTANTA, JUD. CONSTANTA.

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create și creșterea veniturilor.

În cadrul P.U.G. se face analiza critică a situației existente prin care se pun în evidență disfuncțiile, deficitele, tendințele de evoluție și rolul teritorial și zonal, pe baza acestora și a solicitărilor populației și a factorilor din administrația locală se întocmesc propunerile de dezvoltare a orașului pentru o perioadă de cca. 10-15 ani.

**1.3.OBIECTIVUL SI SCOPUL PROIECTULUI**

Obiectivul Planului urbanistic zonal constă în studierea, reglementarea și modificarea reglementărilor urbanistice aprobate în limitele zonei studiate, delimitată de străzile: str. Cuza Voda (la Nord-Vest), str. George Enescu (la Nord - Est), bd-ul Ferdinand (la Sud - Est) și str. Stefan Mihaileanu (la Nord-Vest).

Pe amplasamentul care a generat studiul PUZ, situat pe str. George Enescu, nr. 1, există un imobil cu regim de înălțime D+P+3E cu funcțiunea de birouri, spații comerciale și locuințe de serviciu.

Documentația prezintă și propune următoarele:

- diversificarea funcțiilor admise aprobate în documentații de urbanism aprobate anterior care să permită dezvoltarea uniformă a zonei și majorarea indicatorilor urbanistici cu 20% față de valorile aflate în vigoare, conform prevederilor art. 32 alin. (7) al legii nr.350/2001.

***Documentația se elaborează cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.***

## **CAPITOLUL 2**

### **SITUATIA EXISTENTA**

#### **2.1 INCADRAREA ZONEI IN INTRAVILAN SI PUG**

Zona studiată în PUZ se află în partea centrală a Mun. Constanța, între Bd.ul Ferdinand, str. George Enescu, str. Cuza Voda și str. Stefan Mihaileanu.

Amplasamentul ce a generat PUZ are o suprafață de 400 mp și este situat pe str. George Enescu, nr. 1, având următorii vecini:

- la nord: proprietate de stat
- la sud: Bd.ul Ferdinand
- la est: Str. George Enescu
- la vest: proprietate de stat

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a S.C. CONSENS COMPANY S.R.L. și Omer Semira și Ablachim Ghiuzin. Imobilul existent este închiriat către S.C. LASER VISION MED S.R.L. prin contractul de închiriere nr. 1/01.07.2015.

Terenurile și imobilele din zona studiată sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

*Conform PUG Mun. Constanța, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, zona studiată face parte din subzona de reglementare: ZRCP 2.*

***Acesta este extrasul din Regulamentul General de Urbanism al Municipiului Constanța:***

**ZRCP 2 – Subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate;**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona centrală, situată în zona veche a orașului cuprinde în interiorul limitelor sale și zona de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural - urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape, dar conservând amprentele unei lungi evoluții istorice.

Această zonă cuprinde în întregime teritoriul cunoscut sub numele de "Peninsulă".

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din Constanța (atât cele înscrise în lista monumentelor cât și cele propuse pentru a fi înscrise conform studiului de fundamentare) și este alcătuită din cele mai importante și mai reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adaptând acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit.

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

Toate acestea sunt insotite si de alte cladiri cu valoare arhitecturala sau numai de acompaniere dar si de unele cladiri parazitare.

Valoarea deosebita datorata coerenței tesutului urban ca si configuratia spatiilor si volumelor singulare, necesita o protectie speciala deoarece reprezinta atractivitate pentru:

- turismul urban - sursa importanta de venituri pentru locuitori si implicit si pentru bugetul local
- investitorii importanti - datorita prestigiului cultural conferit localitatii de existenta unor valori arhitectural-urbanistice.

Potentialul de dezvoltare al acestei zone in ceea ce priveste diversificarea si extinderea functiunilor prin reabilitare, reconstructie integrala sau partiala a unor insule si prin conversie functionala, este cu totul deosebit, avand sansa de a deveni o zona reprezentativa pentru municipiu, dar si pentru litoralul romanesc in general.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

ZRCP 1 - Subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional:

ZRCP 1a - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric;

ZRCP 2 - Subzona centrala formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate;

ZRCP 3 - Subzona centrala situata in interiorul distantei de protectie de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.

## **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

#### **ZRCP 2**

- se admite utilizarea corpurilor de cladiri pentru functiuni culturale, puncte de vanzare si cafenele, ceainarii etc.;
- se admite completarea parterului functiunilor turistice, cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal, catre monumente etc.;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

#### **ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurata, atat pe ansamblul subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;
- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3 - se interzic urmatoarele utilizari:**

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

- se admite delimitarea terenurilor aferente blocurilor sau grupurilor de blocuri; modul de delimitare se va stabili pe baza unui plan de imprejmuire;

**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- pentru constructiile noi, dimensiunea minima recomandabila a parcelei construibile este de **350 mp**, cu un front minim la strada de **15.0** metri in cazul fronturilor continue si **18.0** metri in cazul fronturilor discontinue;
- in cazul parcelelor mai mici de **350 mp**, dar mai mari de **150 mp**, zona edificabila a parcelei se va stabili pe baza respectarii distantelor minime de insorire si iluminat natural; se va urmari asigurarea unei compatibilitati intre dimensiunile zonei construibile si functiunea propusa;
- se admite regruparea si divizarea mai multor parcele, cu conditia mentinerii prin amenajarile exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior;
- in toate cazurile in care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie intocmirea unui studiu istoric.
- pentru parcelele mai mici de **150 mp** se recomanda gruparea lor cu parcele invecinate, iar daca acest lucru nu este realizabil in cadrul unei limite de timp rezonabile, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unui Plan urbanistic zonal aprobat conform legii, sau a unor planuri urbanistice de detaliu, daca a fost aprobat Planul urbanistic zonal al "Peninsulei".

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**ZRCP 2**

- extinderile parterelor comerciale se admit pana la limita aliniamentului strazii in cazul blocurilor care au retrageri mai mari de la aliniament;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- se mentine regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;
- noile constructii vor evita crearea de noi calcane in plan vertical sau orizontal cu exceptia acelor situatii unde este evident ca o alta noua constructie va fi alipita la noul calcan; in aceste cazuri prima constructie determina servituti de calcan pentru viitoarea constructie vecina.
- in cazul regimului de construire continuu, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **15.0** metri de la aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- in cazul alipirii unor calcane mai lungi de **15.0** metri, se vor prevedea curti de lumina cu latimi de min. **1,5** metri si suprafata de minim **6.0** mp.
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retresa de la limita laterala a parcelei si avand ferestre pe fatada laterala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- in cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumătate din inaltime dar nu mai puțin de **3.0** metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumătate din inaltime dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel puțin jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **3.0 metri**; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**ZRCP 2**

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

- in cazul unor constructii noi multietajate pe parcele construite se va tine cont de respectarea distantelor minime prevazute mai sus precum si de asigurarea suprafetelor necesare de spatiu verde, locuri de joaca, parcuri si platforme gospodaresti.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**ZRCP 2**

- se va asigura accesul carosabil al autovehiculelor utilitare si de interventie cat mai aproape de accesul in imobil sau de platforma gospodareasca, dar nu la mai mult de **5.0** metri distanta (masurata in lungul aleii de acces).

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**ZRCP 2 + ZRCP 3**

- stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri de accesul in imobil.

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- se va mentine situatia de aliniere la cornisele cladirilor existente, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente;
- in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- in cazul reconstructiei unora dintre cladiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referinta in care acestea se insereaza;
- mansardarea cladirilor existente se admite daca sarpanta are o panta mai mica de 45<sup>0</sup> si daca suprafata utila a mansardei nu depaseste 60% din aria construita la sol;
- construirea unor cladiri al caror regim de inaltime depaseste nivelul cornisei strazii este posibila in conformitate cu prevederile RGU art. 31, in cazuri izolate si numai in baza unui PUZ legal aprobat; in asemenea situatii, nu se va admite crearea de calcane prin depasirea "planului inaltimilor" specific zonei respective;

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

- construirea unor cladiri foarte inalte si amplasarea lor, se va stabili in cadrul **PUZ ZONA CENTRALA**, in raport cu cerintele de configurare a unei siluete reprezentative.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**ZRCP 2**

- interventiile asupra fatadelor vor tine seama de regulile de construire stabilite pentru unitatea de referinta.

**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- in toate cazurile, proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta.

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV (se recomanda amplasarea in subteran a acestora).

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**ZRCP 2**

- spatiile libere 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 cu un arbore la fiecare **50.0** mp.;

**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- se recomanda, in toate cazurile, cu exceptia cladirilor declarate monumente de arhitectura si unde fatadele nu trebuie alterate, amplasarea de jardiniere ancorate de glafurile ferestrelor, cu conditia ca aspectul acestora sa fie identic in lungul unei strazi sau in spatiul unei piete sau scuar public.



**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**ZRCP 2**

- se admite realizarea unor imprejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale; imprejmuirea din gard viu poate fi dublata de o structura metalica, nu mai inalta de **0.70 m**;
- spre strada, se recomanda ca imprejmuirile din piatra, lemn sau metal sa nu depaseasca **1.20 m**, sa nu fie opace si sa se incadreze in ambianta urbana existenta.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**▪ZRCP 2**

- POT maxim = 60%; in cazul unor extinderi cu spatii comerciale la parterul cladirii, se admite un POT maxim de 80%

**ZRCP 1a + ZRCP 2 + ZRCP 3**

- in cazul monumentelor de arhitectura declarate conform legii, POT existent nu se va modifica, decat in cazul refacerii unor corpuri de cladiri disparute; refacerea acestora se va face numai pe baza unor studii istorice si a documentelor de arhiva.

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mp\ ADC / mp\ teren$ )**

**ZRCP 2**

- CUT maxim = **2.4**

**2.3 ORGANIZAREA FUNCTIONALA**

In limitele zonei studiate, pe parcele exista cladiri cu functiuni rezidentiale – locuinte individuale si colective, alimentatie publica, servicii medicale si de interes general comert-servicii.

Constructiile existente au regim mic,mediu de inaltime (P-P+4E).

Starea constructiilor existente este in general buna.

#### **2.4. CIRCULATII**

Circulatia principala in zona se realizeaza pe strazile: Ferdinand, George Enescu, Cuza Voda si Stefan Mihaileanu.

Conform, H.C.L.M. nr.625/2007, reglementarile privind circulatia pietonala si auto se mentin.

Accesele pietonale la obiectivul studiat se vor realiza de pe strada George Enescu si de pe bd.ul Ferdinand.

Accesul auto la terenul ce a generat PUZ va fi realizat de pe strada George Enescu.

Locurile de parcare se vor asigura pe proprietatea privata.

#### **2.5 ECHIPAREA EDILITARA**

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică.

Construcția existentă este racordată la toate rețelele existente în zonă.

#### **2.6.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Pe amplasamentul studiat sau în imediata sa vecinătate, nu există și nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

### **CAPITOLUL 3**

#### **PROPUNERI DE DEZVOLTARE**

#### **3.1 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

Zona studiata, in suprafata de 6 853 mp, va fi impartita in doua zone de reglementare: ZR1 si ZR2 .

- **ZR1** VA AVEA URMATOARELE REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

POTmax = 66.70 % calculat pe toata suprafata zonei de reglementare

CUTmax = 4,00 calculat pe toata suprafata zonei de reglementare

Regim de inaltime maxim = D+P+4E ( 19m )

**BILANT TERITORIAL**

FUNCTIUNE	SUPRAFATA/mp	%
ZR 1 - ZONA DE REGLEMENTARE 1 - IMOBIL D+ P+ 3E	400 mp	<b>5,83 %</b>
ZR 2 - ZONA DE REGLEMENTARE 2 - SUBZONA CENTRALA	4 500 mp	<b>65,66%</b>
CIRCULATII CAROSABILE	1092,00mp	15,94%
CIRCULATII PIETONALE	690,00mp	10,07%
SPATII VERZI	171,00mp	2,50%
<b>TOTAL</b>	<b>6 853 mp</b>	<b>100%</b>

**UTILIZARI ADMISE:**

- se admite utilizarea corpurilor de cladiri pentru functiuni culturale, puncte de vanzare si cafenele, ceainarii etc.;
- se admite completarea parterului functiunilor turistice, cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal, catre monumente etc.;
- birouri ;
- completarea functiunilor pe terenul ce a generat PUZ prin adaugarea la functiunile existente de birouri, spatii comerciale si locuinte de serviciu, si :
  - functiuni de sanatate
    - clinica de specialitate –pediatrie, oncologie, reumatologie, oftalmologie, etc.
    - cabinete de medicina de specialitate, cabinete de medicina de familie, cabinete stomatologice
    - alte unitati de sanatate – centre de recoltare sange, medicina preventiva, farmacii.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurat, atat pe ansamblul subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;

**UTILIZARI NEADMISE:**

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

- **ZR2 VA AVEA URMATOARELE REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**UTILIZARI ADMISE:**

- se admite utilizarea corpurilor de cladiri pentru functiuni culturale, puncte de vanzare si cafenele, ceainarii etc.;
- se admite completarea parterului functiunilor turistice, cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal, catre monumente etc.;
- birouri ;
- comert-servicii ;
- locuinte individuale / colective;
- functiuni de sanatate;

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurat, atat pe ansamblul subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

---

- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;

**UTILIZARI NEADMISE:**

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

- se admite delimitarea terenurilor aferente blocurilor sau grupurilor de blocuri; modul de delimitare se va stabili pe baza unui plan de imprejmuire;
- pentru constructiile noi, dimensiunea minima recomandabila a parcelei construibile este de **350 mp**, cu un front minim la strada de **15.0** metri in cazul fronturilor continue si **18.0** metri in cazul fronturilor discontinue;
- in cazul parcelelor mai mici de **350 mp**, dar mai mari de **150 mp**, zona edificabila a parcelei se va stabili pe baza respectarii distantelor minime de insorire si iluminat natural; se va urmari asigurarea unei compatibilitati intre dimensiunile zonei construibile si functiunea propusa;
- se admite regruparea si divizarea mai multor parcele, cu conditia mentinerii prin amenajarile exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior;
- in toate cazurile in care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie intocmirea unui studiu istoric.

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

---

- pentru parcelele mai mici de **150 mp** se recomanda gruparea lor cu parcele invecinate, iar daca acest lucru nu este realizabil in cadrul unei limite de timp rezonabile, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unui Plan urbanistic zonal aprobat conform legii, sau a unor planuri urbanistice de detaliu, daca a fost aprobat Planul urbanistic zonal al "Peninsulei".

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- extinderile parterelor comerciale se admit pana la limita aliniamentului strazii in cazul blocurilor care au retrageri mai mari de la aliniament;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- se mentine regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;
- noile constructii vor evita crearea de noi calcane in plan vertical sau orizontal cu exceptia acelor situatii unde este evident ca o alta noua constructie va fi alipita la noul calcan; in aceste cazuri prima constructie determina servituti de calcan pentru viitoarea constructie vecina.
- in cazul regimului de construire continuu, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **15.0** metri de la aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- in cazul alipirii unor calcane mai lungi de **15.0** metri, se vor prevedea curti de lumina cu latimi de min. **1,5** metri si suprafata de minim **6.0** mp.
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retresa de la limita laterala a parcelei si avand ferestre pe fatada laterala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- in cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5.0** metri;

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

---

- in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel putin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3.0 metri**; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5.0 metri**.
- Conform CODULUI CIVIL .

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- in cazul unor constructii noi multietajate pe parcele construite se va tine cont de respectarea distantelor minime prevazute mai sus precum si de asigurarea suprafetelor necesare de spatiu verde, locuri de joaca, parcuri si platforme gospodaresti.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- se va asigura accesul carosabil al autovehiculelor utilitare si de interventie cat mai aproape de accesul in imobil sau de platforma gospodareasca, dar nu la mai mult de **5.0 metri** distanta (masurata in lungul aleii de acces).

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri de accesul in imobil.

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Regim de înălțime maxim = **D+P+4E** ( 19m )
  - se va mentine situatia de aliniere la cornisele cladirilor existente, înălțimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente;
  - in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de înălțime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
  - in cazul reconstructiei unora dintre clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referinta in care acestea se insereaza;

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

---

- mansardarea cladirilor existente se admite daca sarpanta are o panta mai mica de 45<sup>0</sup> si daca suprafata utila a mansardei nu depaseste 60% din aria construita la sol;
- construirea unor cladiri al caror regim de inaltime depaseste nivelul cornisei strazii este posibila in conformitate cu prevederile RGU art. 31, in cazuri izolate si numai in baza unui PUZ legal aprobat; in asemenea situatii, nu se va admite crearea de calcane prin depasirea "planului inaltimilor" specific zonei respective;
- construirea unor cladiri foarte inalte si amplasarea lor, se va stabili in cadrul **PUZ ZONA CENTRALA**, in raport cu cerintele de configurare a unei siluete reprezentative.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- interventiile asupra fatadelor vor tine seama de regulile de construire stabilite pentru unitatea de referinta.
- in toate cazurile, proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta.

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV (se recomanda amplasarea in subteran a acestora).

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile libere 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 cu un arbore la fiecare **50.0 mp.**;



**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

---

- se recomanda, in toate cazurile, cu exceptia cladirilor declarate monumente de arhitectura si unde fatadele nu trebuie alterate, amplasarea de jardiniere ancorate de glafurile ferestrelor, cu conditia ca aspectul acestora sa fie identic in lungul unei strazi sau in spatiul unei pietze sau scuar public.

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- se admite realizarea unor imprejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale; imprejmuirea din gard viu poate fi dublata de o structura metalica, nu mai inalta de **0.70 m**;
- spre strada, se recomanda ca imprejmuirile din piatra, lemn sau metal sa nu depaseasca **1.20 m**, sa nu fie opace si sa se incadreze in ambianta urbana existenta.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- POT maxim = 60%; in cazul unor extinderi cu spatii comerciale la parterul cladirii, se admite un POT maxim de 80%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mp ADC / mp teren$ )**

- CUT maxim = **2.88**

**MODUL DE INTEGRARE A FUNCTIUNILOR IN ZONA**

- armonizarea noilor constructii, cu diferite functiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu subzonele functionale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orasului;
- completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Integrarea terenului in zona ;
- PUZ-ul cu Regulamentul de Urbanism aferent, va fi instrumentul cu ajutorul caruia se vor acorda autorizatii de construire pentru zona studziata

**CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA SI LA NIVELUL LOCALITATII**

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

Prezentul regulament *nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.*

- la nivelul unitatii teritoriale de referinta cat si la nivelul localitatii se va valorifica fondul construit existent prin completarea functiunilor pe terenul ce a generat PUZ prin adaugarea la functiunile existente de birouri, spatii comerciale si locuinte de serviciu, si functiuni de sanatate ( clinica de specialitate –pediatrie, oncologie, reumatologie, oftalmologie, cabinete de medicina de specialitate, cabinete de medicina de familie, cabinete stomatologice alte unitati de sanatate – centre de recoltare sange, medicina preventiva, farmacii .  
- asigurarea locurilor de parcare.

**CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

**-in sarcina investitorilor privati intra realizarea infrastructurii de utilitati si rutiere ;**

**1.2.SURSE DOCUMENTARE**

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2012.
- Regulamentul local de urbanism al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- Planul topographic si ortofotoplanul zonei
- Legea 50/1991 actualizata
- Legea 350/2004 actualizata
- ORDIN MT 49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT 10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane
- HCLM 43/2008 Studiu general de circulatie la nivelul municipiului Constanta
- Lege 287/2009 privind Codul Civil
- *HCJC 152/2013,privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti,arbori,plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta*

**1.3.3. Sursele de informatii utilizate**

-Legislatia privind urbanismul si protectia mediului  
-Documentare de teren

**1.3.4. Suportul topografic al lucrarii**

S-a utilizat ca baza ridicarea topografica realizata pe teren in scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal si pusa la dispozitia proiectantului general al lucrarii .

**1.3.5. Coordonatele zonei studiate :**

Pct.	X	Y
1	303966,10	791645,43
2	304048,38	791707,37

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

---

3 303987,43 791774,47

4 303910,12 791706,13

#### **CAPITOLUL 4**

#### **CONCLUZII**

Realizarea obiectivului propus va imbunatati calitatea zonei in care se afla amplasamentul studiat.

Funciunile existente si cele propuse sunt compatibile cu functiunea predominanta a zonei, in conditiile in care, gestionarea spatiaa a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de folosire echitabila si responsabilitatea pentru utilizarea eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiaa echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si asigurarea coeziunii teritoriale.

.Intocmit,  
Urb. Marius Iuga  
Urb. Marius Chirilov



## **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

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

Initiator P.U.Z.: *S.C. CONSENS COMPANY S.R.L. PT. S.C. LASER VISION MED S.R.L.*, adresa Constanta, str. George Enescu , nr. 1, (pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent).

Prezenta documentație respectă legislația aplicabilă, precum și condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

### **I . PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE**

La nivelul zonei delimitate de strazile George Enescu, bd.ul Ferdinand, str. Stefan Mihaileanu si str. Cuza Voda

#### **1.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE**

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- Diversificarea functiunilor admise aprobate in documentatii de urbanism aprobate anterior care sa permita dezvoltarea uniforma a zonei si majorarea indicatorilor urbanistici cu 20% fata de valorile aflate in vigoare, conform prevederilor art. 32 alin. (7) al legii nr.350/2001.

- Modificarea reglementarilor aprobate prin PUG orasul Constanta in sensul:

- Modificarea functiunilor pe terenul ce a generat PUZ prin adaugarea la functiunile existente de birouri, spatii comerciale si locuinte de serviciu, si :

- functiuni de sanatate

- clinica de specialitate –pediatrie, oncologie, reumatologie, oftalmologie, etc.

- cabinete de medicina de specialitate, cabinete de medicina de familie,

- cabinete stomatologice

- alte unitati de sanatate – centre de recoltare sange, medicina preventiva, farmacii.

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

---

- asigurarea locurilor de parcare conform HGR nr.525/27.06.1996  
HCLM43/25.01.2008

- asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013.  
- amenajari de spatii verzi, cai de comunicatii, echipare edilitara, etc..

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z.

**1.2. ASPECTE COMPOZITIONALE SI FUNCTIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL-URBANISTICA A ZONEI**

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea fuctionala si spatiala a zonei si anume:

2. respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente;
3. amenajarea complexa functional – arhitecturala a spatiilor verzi si pietonale;

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, parcare si spatii de degajare corespunzatoare pentru preluarea aglomeratiilor de public.

Fiecare cladire principala necesita o tratare atenta privind circulatia fluenta a pietonilor si a spatiilor pentru parcare.

**1.3. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se pastreaza . Trama stradala este in general rectangulara.

Directiile urmarite sunt:

- N-S, str. Cuza Voda , si b-dul Ferdinand;
- E-V, str.George Enescu, si str. Mihaileanu .

Artera principala respectiv b-dul Ferdinand este cu 2 fire de circulatie pe sens cu trotuare aferente si cu spatiu verde lateral ce delimiteaza circulatia pietonala de cea carosabila.

Circulatia rutiera principala din zona se desfasoara pe directia nord- sud, pe b-dul Ferdinand .

Accesul rutier la obiectivul ce a generat PUZ este prevezut de pe str. George Enescu cu intrare din str. Cuza Voda avand asigurat 5 locuri de parcare in demisolul cladirii.

In zona studiata trebuie asigurat parcare a autovehiculelor pe proprietate privata, se interzice stationarea autovehiculelor pe spatiul carosabil .

Pe plansa de circulatie sunt precizate semnele de circulatie, sensurile de mers, si pozitia terenului fata de caile de circulatie.

Parcarile sunt dimensionate cf. NP132/93 de 5,0m x 2,3m, fiecare loc de parcare.

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

B-dul Ferdinand este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

**1.4. AMENAJAREA SI INTRETINEREA SPATIULUI PUBLIC SI MOBILIERULUI URBAN**

Spatiile de utilitate publica si constructiile sau amenajarile acestora sunt indicate dupa destinatie in plansa de reglementari.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria municipiului Constanta prin organele sale specializate pe domeniul public si de catre proprietari pe parcelele proprietate privata.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si mobilierului urban se vor realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991.

**1.5 AMENAJAREA SPATIILOR VERZI**

Spatii verzi se vor amenaja in incinta .

Se va respecta Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Se vor planta gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

**II. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE**

Zona de reglementare **ZRCP 2 – Subzona centrala formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate;**

Zona studiata, in suprafata de 6 853 mp, va fi impartita in doua zone de reglementare: ZR1 si ZR2 .

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

**2.1. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

ZR1	<ul style="list-style-type: none"><li>-se admite utilizarea corpurilor de cladiri pentru functiuni culturale, puncte de vanzare si cafenele, ceainarii etc.;</li><li>- se admite completarea parterului functiunilor turistice, cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal, catre monumente etc.;</li><li>- birouri ;</li><li>- completarea la functiunile existente de birouri, spatii comerciale si locuinte de serviciu, si :</li><li>- functiuni de sanatate</li><li>- clinica de specialitate –pediatrie, oncologie, reumatologie, oftalmologie, etc.</li><li>- cabinete de medicina de specialitate, cabinete de medicina de familie, cabinete stomatologice</li><li>- alte unitati de sanatate – centre de recoltare sange, medicina preventiva, farmacii.</li></ul>
ZR2	<ul style="list-style-type: none"><li>- se admite utilizarea corpurilor de cladiri pentru functiuni culturale, puncte de vanzare si cafenele, ceainarii etc.;</li><li>- se admite completarea parterului functiunilor turistice, cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal, catre monumente etc.;</li><li>- birouri ;</li><li>- comert-servicii ;</li><li>- locuinte individuale / colective;</li><li>- functiuni de sanatate;</li></ul>

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

ZR1 ZR2	<ul style="list-style-type: none"><li>- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurat, atat pe ansamblul subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;</li><li>- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;</li></ul>
------------	---

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

ZR1	-orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
ZR2	-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; -constructii provizorii de orice natura; -depozitare en gros; -depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; -depozitari de materiale re folosibile; -platforme de pre colectare a deseurilor urbane; -stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane; -lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; -orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

**2.2 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

ZR1, ZR2, se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- se admite delimitarea terenurilor aferente blocurilor sau grupurilor de blocuri; modul de delimitare se va stabili pe baza unui plan de imprejmuire;
- pentru constructiile noi, dimensiunea minima recomandabila a parcelei construibile este de **350 mp**, cu un front minim la strada de **15.0 metri** in cazul fronturilor continue si **18.0 metri** in cazul fronturilor discontinue;
- in cazul parcelelor mai mici de **350 mp**, dar mai mari de **150 mp**, zona edificabila a parcelei se va stabili pe baza respectarii distantelor minime de insorire si iluminat natural; se va urmari asigurarea unei compatibilitati intre dimensiunile zonei construibile si functiunea propusa;
- se admite regruparea si divizarea mai multor parcele, cu conditia mentinerii prin amenajarile exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior;
- in toate cazurile in care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie intocmirea unui studiu istoric.
- pentru parcelele mai mici de **150 mp** se recomanda gruparea lor cu parcele invecinate, iar daca acest lucru nu este realizabil in cadrul unei limite de timp rezonabile, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unui Plan urbanistic zonal aprobat conform legii, sau a unor planuri urbanistice de detaliu, daca a fost aprobat Planul urbanistic zonal al "Peninsulei".

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**



**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

ZR1 ZR2	<ul style="list-style-type: none"><li>- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de <b>4.0</b> metri;</li><li>- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;</li><li>-extinderile parterelor comerciale se admit pana la limita aliniamentului strazii in cazul blocurilor care au retrageri mai mari de la aliniament;</li></ul>
------------	---

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

ZR1 ZR2	<p>se mentine regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;</p> <p>noile constructii vor evita crearea de noi calcane in plan vertical sau orizontal cu exceptia acelor situatii unde este evident ca o alta noua constructie va fi alipita la noul calcan; in aceste cazuri prima constructie determina servituti de calcan pentru viitoarea constructie vecina.</p> <p>in cazul regimului de construire continuu, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim <b>15.0</b> metri de la aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de <b>5.0</b> metri;</p> <p>in cazul alipirii unor calcane mai lungi de <b>15.0</b> metri, se vor prevedea curti de lumina cu latimi de min. <b>1,5</b> metri si suprafata de minim <b>6.0</b> mp.</p> <p>in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retresa de la limita laterala a parcelei si avand ferestre pe fatada laterala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de <b>3.0</b> metri;</p> <p>cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de <b>5.0</b> metri;</p> <p>in cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de <b>3.0</b> metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de <b>5.0</b> metri;</p> <p>in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de <b>3.0 metri</b>; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de <b>5.0 metri</b>.</p> <p>- Conform CODULUI CIVIL .</p>
------------	---

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

ZR1 ZR2	- in cazul unor constructii noi multietajate pe parcele construite se va tine cont de respectarea distantelor minime prevazute mai sus precum si de asigurarea suprafetelor necesare de spatiu verde, locuri de joaca, parcare si platforme gospodaresti.
------------	---

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

ZR1 ZR2	-se va asigura accesul carosabil al autovehiculelor utilitare si de interventie cat mai aproape de accesul in imobil sau de platforma gospodareasca, dar nu la mai mult de <b>5.0</b> metri distanta (masurata in lungul aleii de acces).
------------	---

**ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

ZR1 ZR2	<p>- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.</p> <p>- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, <b>HGR.nr.525/1996</b>, si <b>Normativ</b> pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, <b>Indicativ P132-93</b>.</p> <p>-stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri de accesul in imobil.</p>
------------	--

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

ZR1 ZR2	<p>D+P+2E+4E 4 ( 19m )</p> <p>-se va mentine situatia de aliniere la cornisele cladirilor existente, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente;</p> <p>-in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;</p> <p>-in cazul reconstructiei unora dintre cladiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referinta in care acestea se insereaza;</p> <p>-mansardarea cladirilor existente se admite daca sarpanta are o panta mai</p>
------------	---

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

	<p>mica de 45° si daca suprafata utila a mansardei nu depaseste 60% din aria construita la sol;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-construirea unor cladiri al caror regim de inaltime depaseste nivelul cornisei strazii este posibila in conformitate cu prevederile RGU art. 31, in cazuri izolate si numai in baza unui PUZ legal aprobat; in asemenea situatii, nu se va admite crearea de calcane prin depasirea "planului inaltimilor" specific zonei respective;</li></ul>
--	--

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

ZR1 ZR2	<p>-interventiile asupra fatadelor vor tine seama de regulile de construire stabilite pentru unitatea de referinta.</p> <p>in toate cazurile, proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)</li><li>- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural;</li><li>- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;</li><li>-se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.</li></ul>
------------	---

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

ZR1 ZR2	<ul style="list-style-type: none"><li>- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice,</li><li>- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;</li><li>- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare,</li><li>- firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie</li><li>- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.</li></ul>
------------	---

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE**

ZR1 ZR2	<ul style="list-style-type: none"><li>- asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013;</li><li>- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;</li><li>- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si</li></ul>
------------	--

**P. U. Z. - "IN VEDEREA MODIFICARILOR REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. GEORGE ENESCU, BD.UL FERDINAND, STR. STEFAN MIHAILEANU SI STR. CUZA VODA CONFORM AVIZ DE INITIERE NR.30885/29.03.2017**

	<p>plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;</p> <p>-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.</p> <p>-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare <b>50.0</b> mp.;</p> <p>-se recomanda, in toate cazurile, cu exceptia cladirilor declarate monumente de arhitectura si unde fatadele nu trebuie alterate, amplasarea de jardiniere ancorate de glafurile ferestrelor, cu conditia ca aspectul acestora sa fie identic in lungul unei strazi sau in spatiul unei pietze sau scuar public.</p>
--	--

**ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

<p>ZR1 ZR2</p>	<p>se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc</p> <p>-se admite realizarea unor imprejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale; imprejmuirea din gard viu poate fi dublata de o structura metalica, nu mai inalta de <b>0.70 m</b>;</p> <p>-spre strada, se recomanda ca imprejmuirile din piatra, lemn sau metal sa nu depaseasca <b>1.20 m</b>, sa nu fie opace si sa se incadreze in ambianta urbana existenta.</p>
--------------------	---

*2.3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI*

*ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI*

*- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI*

SUBZONA	R.H. max.	P.O.T. max.	C.U.T. Max.
ZR1	- D+P+4E	66,70 %	4,00
ZR2	- D+P+4E	60 %	2,88

Intocmit,  
Urb. Marius Iuga