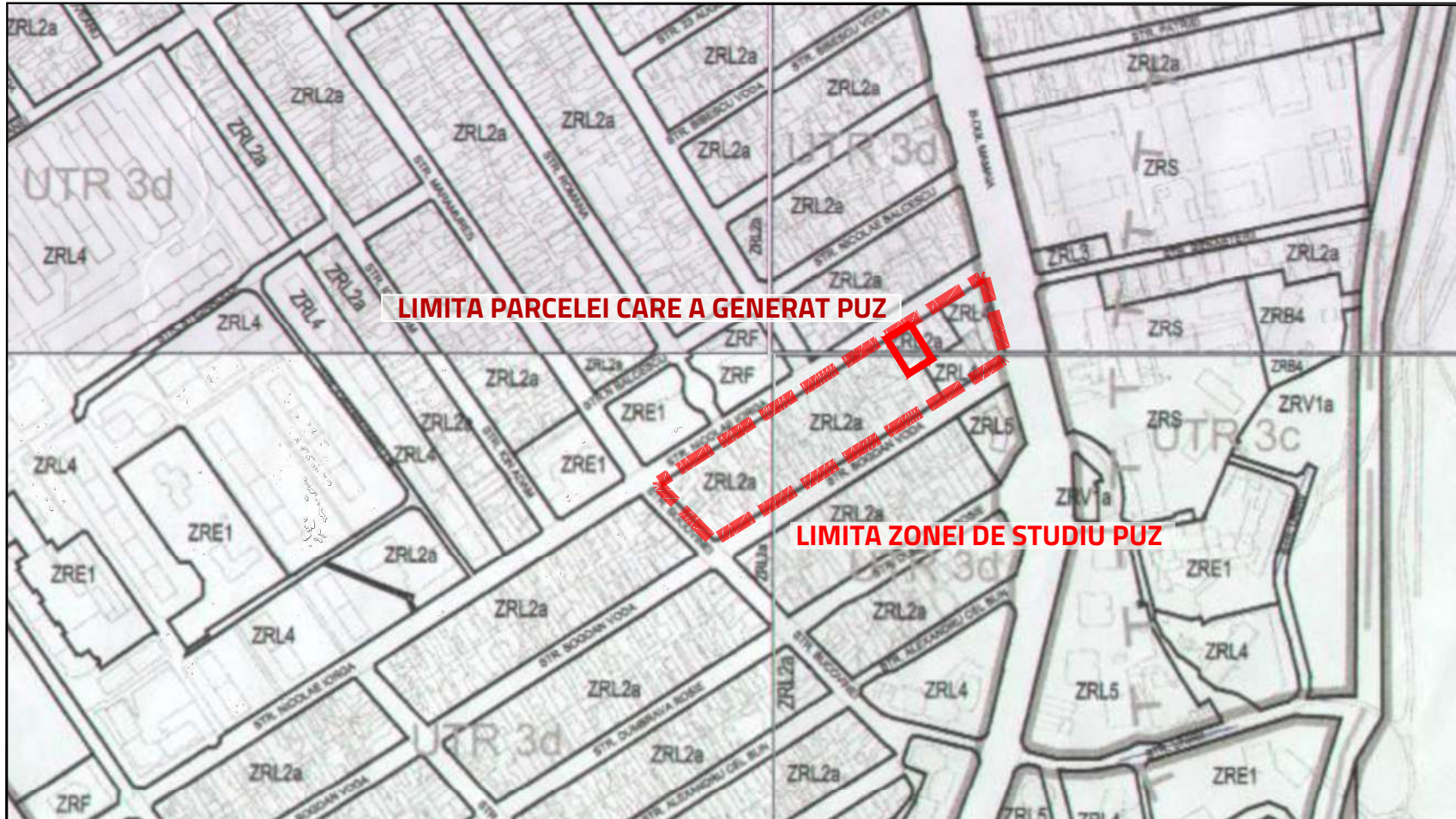




ÎNCADRARE ÎN PUG al Municipiului Constanța, aprobat cu HCL 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/ 31.10.2018

ÎNCADRARE ÎN MUN. CONSTANȚA



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI BULEVARDUL MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ÎNCADRARE ÎN MUN. CONSTANȚA

Terenul care a generat studiul urbanistic este proprietate privată a societății Blue Bike Development SRL și este o parcelă cu suprafața de 443 mp, localizat în intravilanul municipiului Constanța, cu folosința curți - construcții.

Conform al Municipiului Constanța, aprobat cu HCL 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/ 31.10.2018, terenul care a generat PUZ se regăsește în Unitatea Administrativ Teritorială ZRL2a și se supune următoarelor restricții constructive:

POT max=35% - în cazul parcelelor care nu au rezultat în urma unor comasări;
POT max = 38,5% - în cazul parcelelor care au rezultat în urma unor comasări;
CUT max = 1 - în cazul parcelelor care nu au rezultat în urma unor comasări;
CUT max = 1,116 - în cazul parcelelor care au rezultat în urma unor comasări;
RHmax = P+2



MANAGER PROIECT		ELABORATOR PUZ		TITLU PROIECT	
				PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI BULEVARDUL MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
EAST ATELIER SRL		AGORAPOLIS SRL		DATA	APRILIE 2019
MANAGER PROIECT		AMPLASAMENT		BENEFICIAR	SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL
arh. Ionuț TOMA		străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța		FAZA	TITLU PLANȘĂ
		ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
		urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Teodor MANEA	PL 0
					SCARA



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE
NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI
BULEVARDUL MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ DE STUDIU PUD
 - LIMITĂ UTR
 - LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITE IMOBILE INTABULATE
 - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - LOCUIRE COLECTIVĂ
 - COMERȚ, SERVICII, BIROURI
 - UTILIZARE MIXTĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COMERȚ
 - REGIM HOTELIER
 - TEREN VIRAN
 - FUNCȚIUNE DEZAFECTATĂ
 - SPAȚIU VERDE
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
 - ACCES CAROSABIL PE LOT
- CONSTRUCȚII PROPUSE PENTRU DESFIINȚARE ÎN CADRUL PARCELEI CARE A GENERAT PUZ

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ EXISTENTE ÎN ZONA DE STUDIU

ZRL2 a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

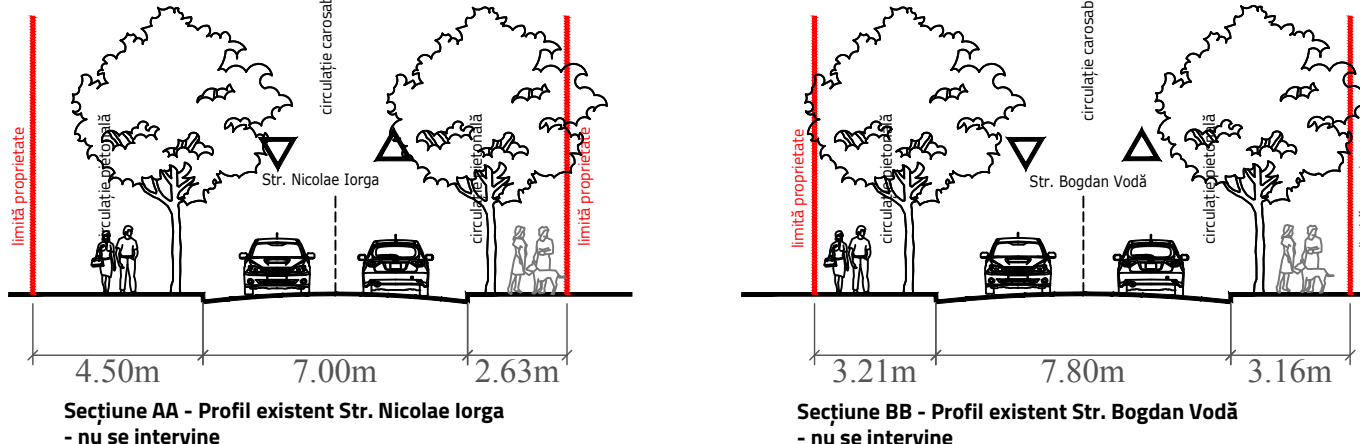
POT max=35% - în cazul parcelelor care nu au provenit din comasări;
POT max=38,5% - în cazul parcelelor care au provenit din comasări;
CUT max = 1 mp/mp teren - în cazul parcelelor care nu au provenit din comasări;
CUT max = 1,116 mp/mp teren - în cazul parcelelor care au provenit din comasări;
RH max = P+2

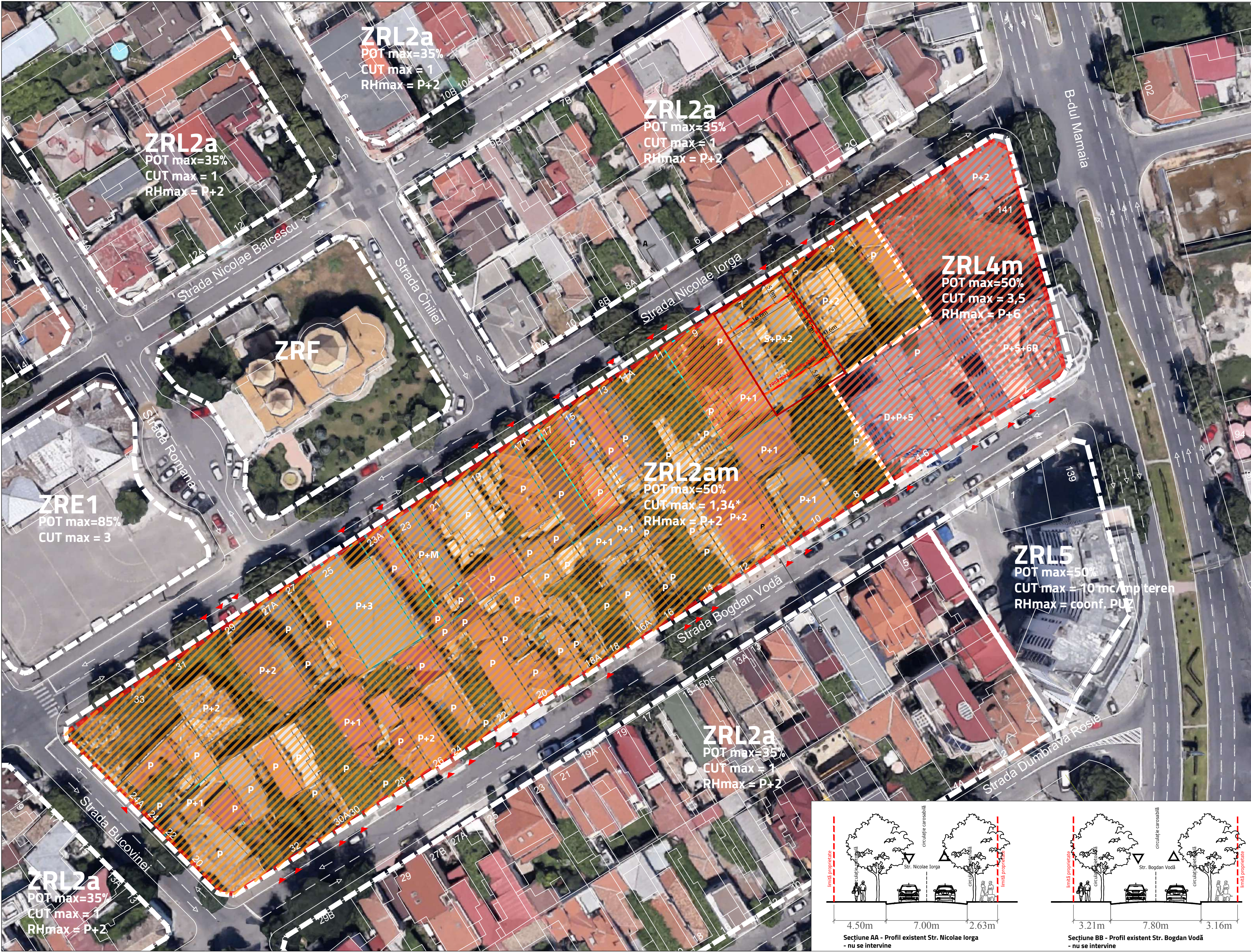
ZRL 4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max=50%
CUT max = 4,5 mc/mp teren
RH max = conform PUZ

Construcții propuse pentru desființare pe lotul care a generat PUZ

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT maxim	CUT maxim
443	244	55 %	244	35 %	1,116
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONĂ DE STUDIU					
UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max	
ZRL2 a	9435	35 %	1 / 1,116	P+2	
ZRL 4	1977	50 %	4,5 mc	conf. PUZ	
TOTAL	11412				
MANAGER PROIECT		ELABORATOR PUZ		TITLU PROIECT	
AST ATELIER		AGORAPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI BULEVARDUL MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
				DATA	APRILIE 2019
MANAGER PROIECT		AMPLASAMENT		BENEFICIAR	SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL
arh. Ionuț TOMA		străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța		FAZA	TITLU PLANȘĂ
				PLAN URBANISTIC ZONAL -AVIZ DE OPORTUNITATE-	SITUAȚIA EXISTENTĂ
ȘEF PROIECT		PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ	
urb.Mihaela PUȘNAVA		urb.Teodor MANEA	urb.Teodor MANEA	PL 1	
				SCARA	
				1:500	





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI BULEVARDUL MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

LIMITĂ DE STUDIU PUD

LIMITĂ UTR

LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ

LIMITE IMOBILE INTABULATE

LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

LOCUIRE INDIVIDUALĂ

LOCUIRE COLECTIVĂ

COMERȚ, SERVICII, BIROURI

REGIM HOTELIER

TEREN VIRAN

FUNCȚIUNE DEZAFECTATĂ

SPAȚIU VERDE

CIRCULAȚII

CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ

CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ

ACCES CAROSABIL PE LOT

REGLEMENTĂRI UTR-URI

ZRL2am - locuințe individuale și colective micu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

ZRL4m - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

ZRL2 am - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max=50%

CUT max = 1,34 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare

CUTmax = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări

RH max = P+2

Hmax = 12 m

ZRL 4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max=50%

CUT max = 3,5 mp adc/mp teren

RH max = P+6

Hmax = 25 m

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT	CUT
443	222	50 %	593,6	50 %	1,34

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU

Existent				Propus					
UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max	UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2 a	9435	35 %	1 / 1,116	P+2	ZRL2 am	9435	50 %	1 / 1,34	P+2
ZRL 4	1977	50 %	4,5 mc	conf. PUZ	ZRL 4m	1977	50 %	3,5 mp	P+6
TOTAL	11412				TOTAL	11412			

MANAGER PROIECT

A S T

ATELIER

EAST ATELIER SRL

MANAGER PROIECT

arh. Ionuț TOMA

ELABORATOR PUZ

AGORAPOLIS SRL

AMPLASAMENT

străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI BULEVARDUL MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

DATA

APRILIE 2019

BENEFICIAR

SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

FAZA

TITLU PLANȘĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL -AVIZ DE OPORTUNITATE-

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

ȘEF PROIECT

urb.Mihaela PUȘNAVA

PROIECTAT

urb.Teodor MANEA

DESENAT

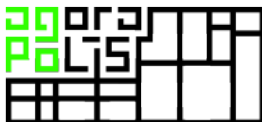
urb.Teodor MANEA

NR.PLANȘĂ

PL 2

SCARA

1:500



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU EMITERE AVIZ DE OPORTUNITATE
ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL I

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Nicolae Iorga nr 5-7, Municipiul Constanța. Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL**

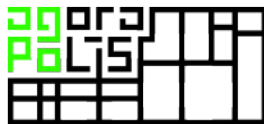
Nr contract: **208/11.03.2019**

Manager proiect: **SC East Atelier SRL, arh. Ionuț Toma**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

A. CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

Sediul: județul Constanța, municipiul Constanța, Strada Ștefan cel Mare nr. 92

Identificare prin: CUI 30286371

0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018 încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC;

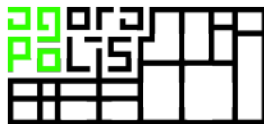
Utilizări admise cu condiționări:

- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform Legii.

Destinații interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producția de subzistență;





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- depozitare en-gros,
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se introduce interdicție temporară de construire în zonele de lărgire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publică, inclusiv perdele de protecție precum și în zonele propuse pentru extinderi până la aprobarea PUZ.
- În zonele de protecție a infrastructurii feroviare și rutiere construcțiile, extinderile și amenajările noi vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent.

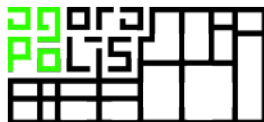
Terenul cu suprafața de 443 mp are folosința curți-construcții. Denumirea UTR-ului menționează posibilitatea acomodării locuințelor colective mici, însă în descrierea utilizărilor admise și admise cu condiționări ale zonei ZRL 2a, această categorie a fost omisă. Necesitatea elaborării PUZ-ului vine în contextul unei intervenții în care se intenționează realizarea unei construcții de locuințe colective S+P+2 cu 7 apartamente, funcțiune care se regăsește și în cadrul zonei de studiu și care este similară din punct de vedere al regimului de construire și al modului de construire cu situația existentă la nivelul zonei de studiu .

Amplasarea în cadrul parcelei necesită detalierea și modificarea prevederilor PUG pentru ZRL 2a întrucât vecinătățile, prin modul de amplasare și abordare a limitelor laterale permit o amplasare nedetaliată în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, în speță amplasarea pe limita de calcan pe latura sud-vestică și o amplasare la 0,6 metri, conform art. nr 612 din noul Codul Civil, față de limita nord-estică.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-0-200, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

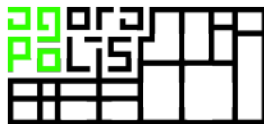
În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **Completarea utilizărilor admise la nivelul zonei prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG în vigoare**, ținând seama de caracterul zonei și tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei;
- **Detalierea specifică a retragerilor laterale pentru parcela care a generat PUZ** ținând seama de condițiile de construire imprimate de situația existentă pe parcelele învecinate;
- **Medierea relației între fronturile construite existente;**
- **Asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

0.3. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ

Elaboratorul Planului Urbanistic Zonal a ales să studieze zona situată între strada Nicolae Iorga la nord, Bucovinei la vest, Bogdan Vodă la sud și bulevardul Mamaia la est, întrucât:

- Zona aleasă între limitele menționate reprezintă un ansamblu relativ omogen ca funcțiuni (locuire) și mod de construire;
- Zona este delimitată în mod natural de artere de circulație;

Suprafața zonei propusă ca zonă de studiu este de 11500 mp, iar a parcelei care a generat PUZ este de 443 mp.

Prin prezentul studiu nu se urmărește modificarea gabaritelor existente ale străzilor perimetrare.

0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

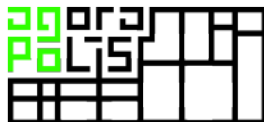
Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr 429/31.10.2018;
- alte planuri aprobate și situate în zonă, care nu au fost documentate până la stadiul de aviz de oportunitate a prezentului PUZ, spre a fi luate în evidență și coroborate până la emiterea avizului arhitectului șef;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța.

0.5. Prezentarea investiției / operațiunilor propuse

Terenul pe care se dorește realizarea investiției are o suprafață de 443 mp, folosința curți-construcții, **rezultată prin comasarea parcelelor inițiale numărul cadastral 219436, cu suprafața de 186 mp, a parcelei cu număr cadastral 219423 și suprafața de 83 mp și a parcelei cu număr cadastral 220852 și suprafața 174 mp. Conform reglementărilor urbanistice, parcelele cu număr cadastral inițial 219423**





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

nu putea fi construibilă, conform reglementărilor urbanistice în vigoare, având o suprafață de doar 83 mp. Situația existentă redă o parcelă pe care sunt edificate 5 corpuri de proprietate, fără utilizare, care se intenționează a fi desființate. Pe parcela eliberată de construcții se intenționează realizarea unui volum regim S+P+2 destinat locuirii colective, cu 7 apartamente și posibilitatea amenajării unor spații cu activități din sfera profesiunilor liberale, comerț-servicii sau alimentație publică.

Având în vedere vecinătățile care se prezintă astfel:

- 0,6 metri față de limita estică (parcela cu nr cad 205472) - locuință individuală P+2;
- construcție cu utilizarea de locuință și funcțiune comercială amplasată pe limita de proprietate în vest, regim P+1;
- locuință colectivă D+P+5 retrasă aproximativ 6 metri față de limita posterioară sudică;
- parcelă dezafectată pe care se află o construcție regim parter, retrasă aproximativ 6 metri față de limita sudică;

Se propune realizarea unui volum lipit la calcanul vestic, retras 5 metri față de limita posterioară sudică și 0,6 metri față de limita laterală estică. Construcția de la est, retrasă la rândul său cu aproximativ 0,6 metri față de limita laterală, nu are dispuse ferestre pe fațada situată la 0,6 metri de limita laterală de proprietate.

Față de aliniament, se propune o retragere de 5 metri, pentru a putea amenaja un lift auto pentru accesul în viitorul parcaj subteran al parcelei.

0.6. Indicatorii propuși

PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018 încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

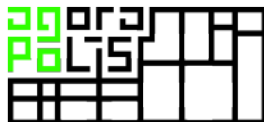
Indicatorii existenți pentru zona ZRL 2a, conform PUG, sunt:

POT max = 35%

CUT max = 1 mp adc/mp teren

RHmax = P+2





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Se admite o creștere a POT cu 10% și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a altor două parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

În aceste condiții, indicatorii corespunzători sunt:

POT max = 38,5%

CUT max = 1,16 mp adc/mp teren*

** creșterea CUT calculat ca $(POT \times Rh)/100 = (3,85 \times 3)/100 = 0,116$, rezultă un CUT crescut = $1+0,116=1,116$*

În zona propusă pentru studiu PUZ, situată între străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și bulevardul Mamaia, se regăsește, alături de UTR ZRL2a și UTR ZRL4, cu următorii indicatori urbanistici:

Indicatorii existenți pentru zona ZRL4, conform PUG, sunt:

POT max = 50%

CUT max = 4,5 mc/mp teren

RHmax = conf. PUZ.

Prin PUZ-ul în studiu, se propun următorii indicatori urbanistici:

ZRL2am:

POT max = 50%

CUT max = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu provin din comasarea unor parcele.

CUT max = 1,34 mp adc/mp teren - pentru parcelele care provin din comasări

RHmax = P+2

ZRL4:

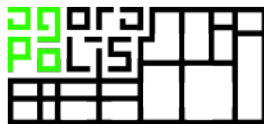
POT max = 50% - conform PUG;

CUT max = 3,5 mp adc/mp teren

RHmax = P+6 către bulevardul Mamaia și P+4 pe fronturile adiacente străzilor Nicolae Iorga și Bogdan Vodă.

În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de POT maxim, CUT maxim, RH la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform HCL 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare al momentul autorizării construirii.





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;

Prin realizarea investiției, parcela se va transforma, dintr-un imobil actualmente neatractiv, dezafectat și care alterează imaginea ambientală a zonei (multitudine de materiale, texturi și culori ale construcțiilor și gardului), într-unul productiv, care răspunde nevoii sociale de locuire și care are, de asemenea, potențial de a atrage fluxuri de oameni, prin funcțiunile admise viitoare, de la nivelul parterului. Din punct de vedere al imaginii, construcția propusă va completa imaginea creată de construcția de la nr 5 - locuință relativ nouă, aflată în stare constructivă bună și de imobilul de la nr 9 - locuință și funcțiune comercială, recent renovată și cu o imagine atractivă.

La nivelul zonei de studiu propusă, există un potențial de regenerare urbană prin remodelarea fondului construit. Propunerea PUZ vizează stimularea reabilitării imobilelor pe care se află construcții neconforme, dezafectate sau degradate, prin oferirea unor condiții de construibilitate mai atractive pentru investitori și proprietari, dar și pentru eliminarea parcelelor subdimensionate și insalubre, ce nu permit realizarea unor investiții fezabile.

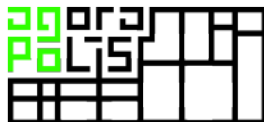
Din punct de vedere al poziționării și al conectării în cadrul orașului, strada Nicolae Iorga leagă zona spitalului Județean de Urgență și bulevardul Tomis de zona bulevardului Mamaia. De aceea, artera este pretabilă pentru funcțiuni din sfera profesiunilor liberale, birouri-servicii, comerț, alimentație publică ș.a. complementare locuirii, care să definească parterul și fronturile sale.

0.8. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Inițierea Planului Urbanistic Zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța, este oportună, întrucât:

- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască activități economice sau noi locuințe;
- Realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă (afectată de parcele dezafectate, imobile insalubre și construcții degradate) și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate;
- construirea imobilului care a generat PUZ generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților nou propuse în parterul construcției;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Constanța și generează beneficii în plan economic - prin stimularea realizării unui parter cu funcțiuni deschise publicului;





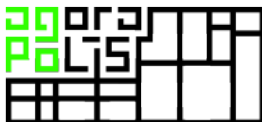
**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

-construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Constanța (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

0.9. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorul privat Blue Bike Development, în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului propus pentru investiție, din strada Nicolae Iorga nr 5-7. La nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice și juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța

1.2. Amplasamentul:

Strada Nicolae Iorga nr 5-7, municipiul Constanța, județul Constanța.

1.3. Beneficiarul investiției:

Blue Bike Development SRL

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

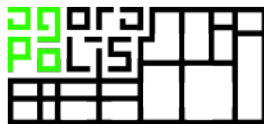
1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul este compus dintr-o parcelă cu suprafața de 443 mp. Suprafața zonei de studiu este de aproximativ 11500 mp.

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Certificatului de Urbanism 262/21.01.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 247061/08.04.2019, terenul este situat în intravilanul Municipiului Constanța, categoria curți-construcții, fiind situat în zona de impozitare A. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei juridice Blue Bike Development SRL.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUZ se află în zona estică a Municipiului Constanța, într-un areal cu parcelar predominant omogen, specific locuințelor individuale și colective mici.

Zona de studiu cuprinde două zone funcționale, reglementate prin PUG-ul Municipiului Constanța, după cum urmează:

- ZRL2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- ZRL 4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale;

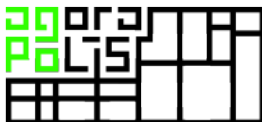
Din punct de vedere al evoluției zonei, se pot observa intervenții care vizează parcelarul și intervenții care vizează fondul construit. Analizând parcelarul, intervențiile se grupează în comasări și dezmembrări de parcele, predominante fiind cele din a doua categorie, cu un impact negativ asupra utilizării și imaginii zonei. Parcelele noi obținute prin divizări sunt, de cele mai multe ori insalubre, au accesuri improprie și sunt neconstruibile conform reglementărilor și normelor actuale, în ceea ce privește retragerile laterale.

Construcțiile asupra cărora s-a intervenit sunt de cele mai multe ori inestetice - culori ale materialelor utilizate la fațade și acoperire, goluri noi sau goluri acoperite care nu respectă arhitectura inițială și contextul, modificări ale accesului. În privința construcțiilor nou realizate, acestea au un aspect mai îngrijit, însă, din cauza suprafețelor mici ale loturilor pe care sunt realizate, sunt înghesuite și nu oferă un confort ridicat al locuirii pe parcelă.

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei constă, în primul rând, în creșterea calității locuirii și a fondului construit, prin realizarea unor inserții noi, cu o imagine arhitecturală de calitate. Pe de altă parte, având în vedere poziționarea în cadrul orașului, între bulevardele Tomis și Mamaia, fronturile imobilelor sunt propice unor activități destinate publicului precum alimentația publică comerț și servicii, profesii libere etc.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în intravilan, în zona estică a Municipiului Constanța, într-un areal cu parțelar predominant omogen, specific locuințelor individuale și colective mici și este cuprins în următoarele zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare:

- Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.13, perimetrul delimitat de strada Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescăria- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial;
- Sit urban, cod CT-II-s-B-02821, nr.crt. 485, bd Mamaia (front NV - între str. Bucovinei și str. Rațiu Ion). străzile: Mircea cel Bătrân (între strada Munteniei și strada Iorga Nicolae) Calomfirescu, Andreescu Ion, Vlaicu Vodă, Dr. N. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chilieii, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Iorga Nicolae, Bălcescu Nicolae, Vulcan Petru, Crișanei;
- Zona de protecție a monumentelor istorice Biserica Sf. Gheorghe, cod CT-II-m-B-02835, nr.crt. 520, str. Iorga Nicolae 12, datare 1905-1911;

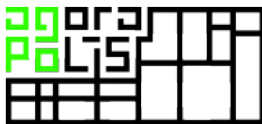
Imobilul se află într-o zonă cu interdicții temporare de construire până la aprobare PUZ, conform legii 350/2001, pentru solicitări care nu se încadrează în reglementările aprobate referitoare la retragerile construcțiilor de la aliniament, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, funcțiuni admise.

Adresa imobilului este strada Nicolae Iorga nr 5-7. Acesta se află la aproximativ 70 metri până la bulevardul Mamaia, situat la est de acesta, și prin intermediul căruia zona are o accesibilitate nord-sud în cadrul orașului. Prin intermediul străzii Nicolae Iorga, terenul beneficiază de accesibilitate est-vest până la bulevardul Alexandru Lăpușeanu.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu strada Nicolae Iorga;
- la est cu imobilul nr 5, de pe strada Nicolae Iorga, nr cad 205472;
- la sud cu imobilul nr 4-6 de pe strada Bogdan Vodă, nr cad 226521 și cu imobilul nr 8 de pe strada Bogdan Vodă;
- la vest cu imobilul de la nr 9 de pe strada Nicolae Iorga, nr cad. 215932;





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Zona de studiu este delimitată :

- la nord de strada Dragoș Vodă;
- La est de bulevardul Mamaia;
- La sud de strada Dragoș Vodă;
- La vest de strada Bucovinei;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat PUZ-ul se află pe o suprafață de teren de 443 mp, pe care sunt edificate 5 construcții cu destinația de locuințe, anexe și magazine, destinate desființării. Terenul proprietate privată este parțial amenajat cu platforme betonate și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.

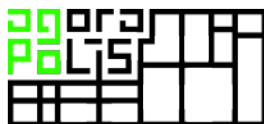
Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2 °C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25 °C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

La nivelul zonei de studiu, elementele de cadru natural se constituie din vegetația existentă în cadrul parcelelor proprietate privată, compusă din arbori, arbuști și vegetație joasă. De asemenea, de-a lungul arterelor carosabile se regăsesc arbori plantați în alveole nemineralizate.

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat PUZ se realizează din strada Nicolae Iorga. Aceasta este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu trotuare cu lățimea variabilă, între 2,5 și 5 metri pe fiecare latură. Navigarea către orice direcție din oraș se face prin strada Nicolae Iorga către bulevardul Mamaia, bulevardul Tomis și bulevardul Alexandru Lăpușeanu. Străzile Bucovinei și Dragoș Vodă sunt, de asemenea, artere cu două benzi și dublu sens, cu trotuare cu lățime variabilă cuprinsă între 2 și 4 metri pe fiecare latură. Bulevardul Mamaia este o arteră cu dublu sens, 3 benzi pe fiecare sens și spațiu verde median. Trotuarele de pe fiecare latură au lățimi variabile, între 4 și 6 metri. Pe toate cele 4 artere, locatarii și vizitatorii parchează autovehiculele de-a lungul trotuarelor sau chiar pe partea pietonală, în lipsa locurilor de parcare special marcate.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat PUZ, în suprafață de 443 mp, este ocupat cu 5 corpuri dezafectate, cu suprafața totală construită la sol de 244 mp, reprezentând 55% din suprafața parcelei. Conform Extrasului de carte funciară nr 247061/08.04.2019, destinația construcțiilor este de locuință, construcții administrative, industriale și edilitare și construcții anexă.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT maxim	CUT maxim
443	244	55 %	244	35 %	1,116

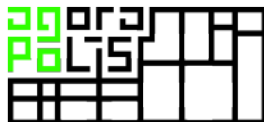
La nivelul zonei de studiu, predomină locuințele individuale, însă se regăsesc și locuințe colective mici, construcții administrative, unități de cazare, spații pentru profesii libere și comerț-servicii. Toate acestea se regăsesc în cadrul a două unități teritoriale de referință după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONĂ DE STUDIU				
UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2 a	9435	35 %	1 / 1,116	P+2
ZRL 4	1977	50 %	4,5 mc	conf. PUZ
TOTAL	11412			

2.6. Echipare edilitară

Zona limitrofă dispune de toate tipurile de echipare edilitară (alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică). Țesutul construit existent este bransat la toate tipurile de utilități. Avizele de principiu ale regiilor de utilități ce vor fi obținute ulterior avizului de inițiere vor clarifica poziția și amploarea traseelor acestora în zona de studiu și vor permite gândirea extinderii acestora, în situația în care aceste operațiuni sunt necesare.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.7. Probleme de mediu

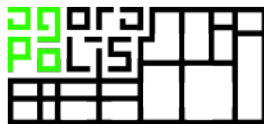
Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu. Ulterior emiterii avizului de inițiere, se va realiza un studiu geotehnic al terenului care a generat PUZ pentru a stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare a terenului, dacă acestea există.

2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sinteza

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic:

- Se constată o eterogenitate în ceea ce privește aspectul fondului construit. Construcțiile vechi din zona de studiu prezintă intervenții la fațade care au vizat acoperirea unor ferestre și uși de intrare sau realizarea unor noi, cu consecințe în aspectul neunitar.
- Se constată discrepanțe în ceea ce privește starea fondului construit. Majoritatea construcțiilor relativ noi (10-15 ani), se află într-o stare constructivă relativ bună, însă cele vechi prezintă urme avansate de degradare. Unul dintre motive îl constituie parcelarul foarte fragmentat (majoritatea parcelelor sunt mai mici de 200 mp) deținute de proprietari cu acces restrâns la capital în vederea reabilitării construcțiilor. Pe de altă parte, atractivitatea pentru noi investitori este scăzută din cauza suprafețelor reduse pentru edificare;





3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. Studii de fundamentare

Se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia, conform Certificatului de Urbanism nr 262/21.01.2019:

- Studiu topografic;
- documentare edilitară (avizare PUZ de către regii de utilități);
- studiu geotehnic;
- studiu de însorire;

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Prevederile PUG-ului Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabile investiției Beneficiarului (imobilul care a generat PUZ) sunt, după cum urmează:

ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

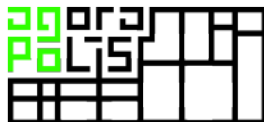
Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC;

Utilizări admise cu condiționări:

- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform Legii.

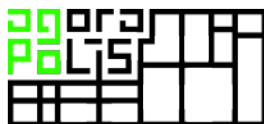
Destinații interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producția de subzistență;
- depozitare en-gros,
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se introduce interdicție temporară de construire în zonele de lărgire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publică, inclusiv perdele de protecție precum și în zonele propuse pentru extinderi până la aprobarea PUZ.
- În zonele de protecție a infrastructurii feroviare și rutiere construcțiile, extinderile și amenajările noi vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent.

Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:
- dimensiuni minime





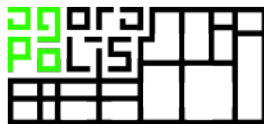
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

regimul de construire	dimensiunea minimă, în cazul concesionării terenului		dimensiunea minimă, în zonele protejate		dimensiunea minimă, în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolat	200	12	350	14	300	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC.
- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri, în cazul străzilor de categoria I și II și minim 4 metri în cazul străzilor de categoria a III-a.
- Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4 metri.
- Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.
- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,9 metri de la aliniament spre stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală, de la cota terenului amenajat. Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.2 metri.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 metri, în cazul străzilor de categoria I și II și de minimum 8 metri, în cazul străzilor de categoria a III-a.
- În cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).



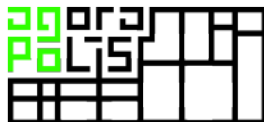


**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor:

- Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- În cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;
- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase având fațadele cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri.
- În cazul clădirilor cuplate sau înșiruite balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare.
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei, astfel încât numărul încăperilor cu orientare nefavorabilă să fie minim.
- Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0,5 și 2;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă retragera clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Orice corp de clădire, cu excepția anexelor gospodărești, trebuie să aibă o arie construită minimă = 50 mp.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalt, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri.

Circulații și accese:

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 3 metri lățime.
- Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. De regulă, se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform HCL 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr 28/2018.

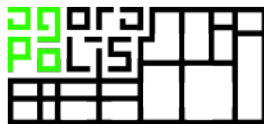
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (H maxim = 10 m);
- Se admite mansardarea construcțiilor în condițiile utilizărilor admise cu condiționări;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea înprejmuirii.

Aspectul exterior al clădirilor:

- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale cu olane;





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Pentru construcțiile amplasate în intersecții sau la capetele de perspectivă vizibile din arterele de largă circulație, autorizarea se va face pe bază de PUD;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi 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;
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

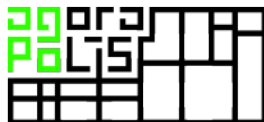
Spații libere și spații plantate:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din totalul suprafeței de teren (ST);
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

Împrejurimi:

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





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.

Procentul maxim de Ocupare a Terenului

- POT maxim = 35%;
- Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

- CUT maxim = 1;
- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii, se iau în calculul ADC;
- Se admite o creștere cu 10 a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.
- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice clădirilor noi și la noile unități ale acestora. La clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea / înlocuirea / modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii 372/13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

3.3. Valorificarea cadrului natural

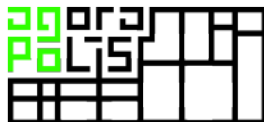
În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase.

Se vor menține conform situației existente arborii plantați de-a lungul arterelor de circulație.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se aduc modificări în ceea ce privește organizarea circulației existente. Infrastructura existentă se va utiliza respectând aceleași reglementări ca în situația existentă. Toate parcelele vor beneficia de acces carosabil pe parcelă, conform situației existente, cu acces direct din străzile perimetrare zonei de studiu.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Pentru parcela care a generat PUZ - se propune mutarea accesului carosabil pe parcelă din în proximitatea limitei laterale estice (în prezent el este adiacent limitei laterale vestice), respectând un gabarit de minim 4 metri. Soluția de realizare a accesului carosabil va fi validată în cadrul Comisiei de Sistematizarea Circulației.

3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR - ZRL2 am - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max=50%

CUT max = 1,34 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare

CUT max = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări

RH max = P+2

H max = 12 m

UTR - ZRL 4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

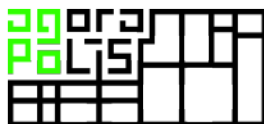
POT max=50%

CUT max = 3,5 mp adc/mp teren

RH max = P+6

H max = 25 m





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU									
Existent					Propus				
UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max	UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2 a	9435	35 %	1 / 1,116	P+2	ZRL2 am	9435	50 %	1 / 1,34	P+2
ZRL 4	1977	50 %	4,5 mc	conf. PUZ	ZRL 4m	1977	50 %	3,5 mp	P+6
TOTAL	11412				TOTAL	11412			

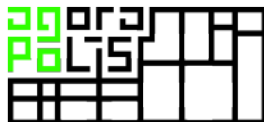
BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT	CUT
443	222	50 %	593,6	50 %	1,34

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat PUZ, cât și celor din zona studiată prin PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include o evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv a Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

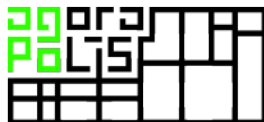
și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanei juridice Blue Bike Development SRL, conform extrasului de carte funciară nr 247061/08.04.2019.

Terenul cu suprafața de 443 mp este rezultat prin alipirea parcelor cu numerele cadastrale 219436 cu suprafața de 186 mp, 219423 cu suprafața de 83 mp și 220852 cu suprafața de 174 mp, conform actului de alipire cu nr. 1114/18.05.2017.





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ, BULEVARDUL
MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Terenurile din zona de studiu sunt, de asemenea, proprietate privată a unor persoane fizice și juridice.

În zona de studiu a PUZ nu există obiective de utilitate publică. În proximitatea zonei de studiu se află următoarele obiective de utilitate publică:

- Biserica Sfântul Gheorghe, situată la adresa strada Nicolae Iorga nr 12;
- Școala Gimnazială Nicolae Iorga, situată la adresa strada Nicolae Iorga nr 16;

Manager Proiect,

arh. Ionuț Toma

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

