

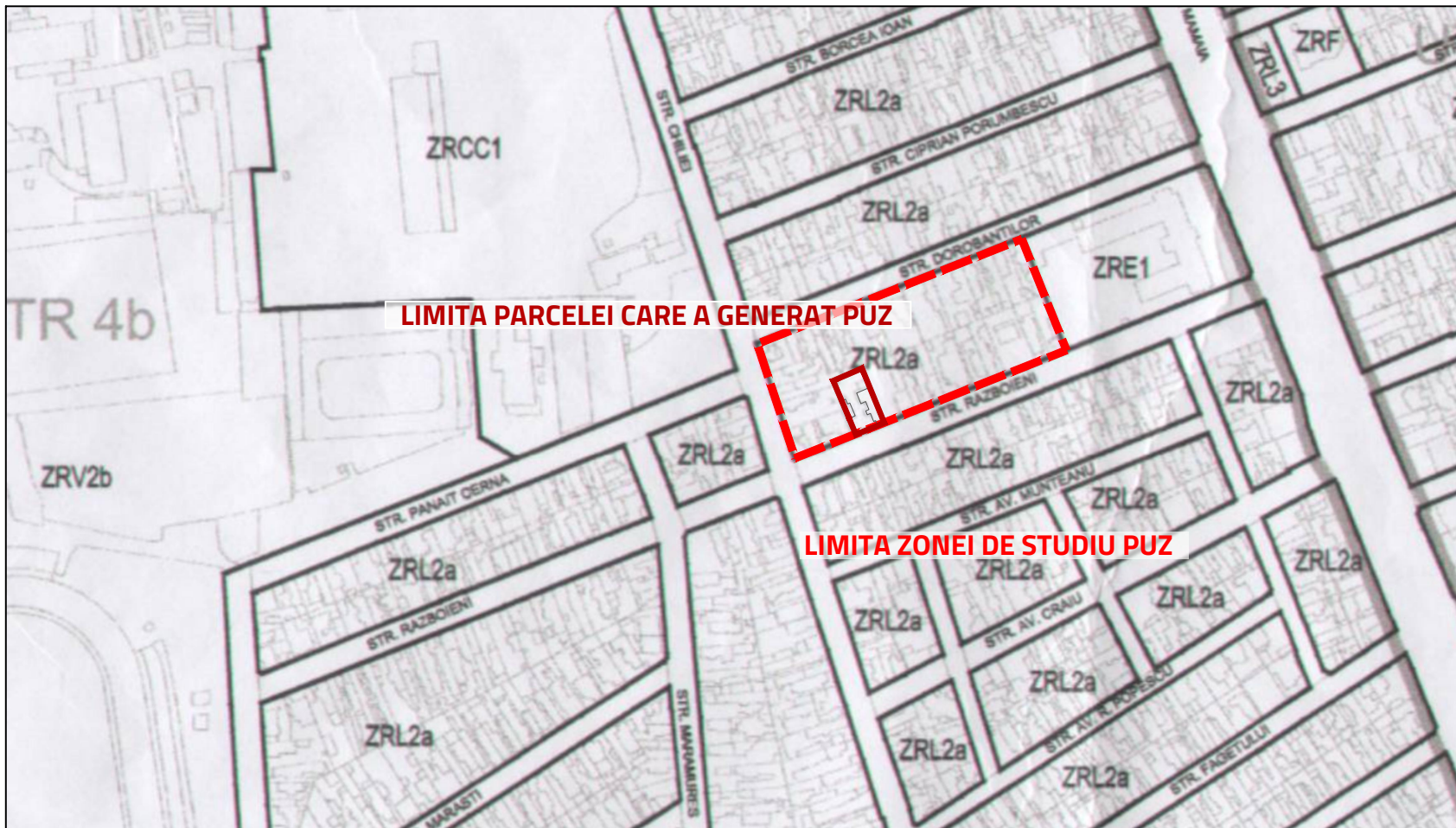
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ÎNCADRARE ÎN MUN. CONSTANȚA

Terenul care a generat documentația de urbanism este proprietate privată a *Bisericii Creștine Baptistă Nr. 3 - Speranța* și este o parcelă cu suprafața de 480 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%;
CUT max = 1;
RHmax = P+2



LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ



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



LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT		
 ATAT S-A PUTUT SRL	 AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA		
		DATA	SEPTEMBRIE 2019	
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	BENEFICIAR	BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA	
arh. Sergiu ZMEU	străzile Dorobanți, Războieni, Chilie, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța	FAZA	TITLU PLANȘĂ	
	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
	urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Teodor MANEA	urb. Beatrice GHEORGHIU	PL 0
				SCARA

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ UTR
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE IMOBILE INTABULATE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- COMERȚ, SERVICII, BIRDURI
- UTILIZARE MIXTĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COMERȚ
- TEREN VIRAN
- IMOBIL PROPUȘ PT DESFINȚARE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- ACCES CAROSABIL PE LOT

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%
CUT max = 1 mp/mp teren
RH max = P+2

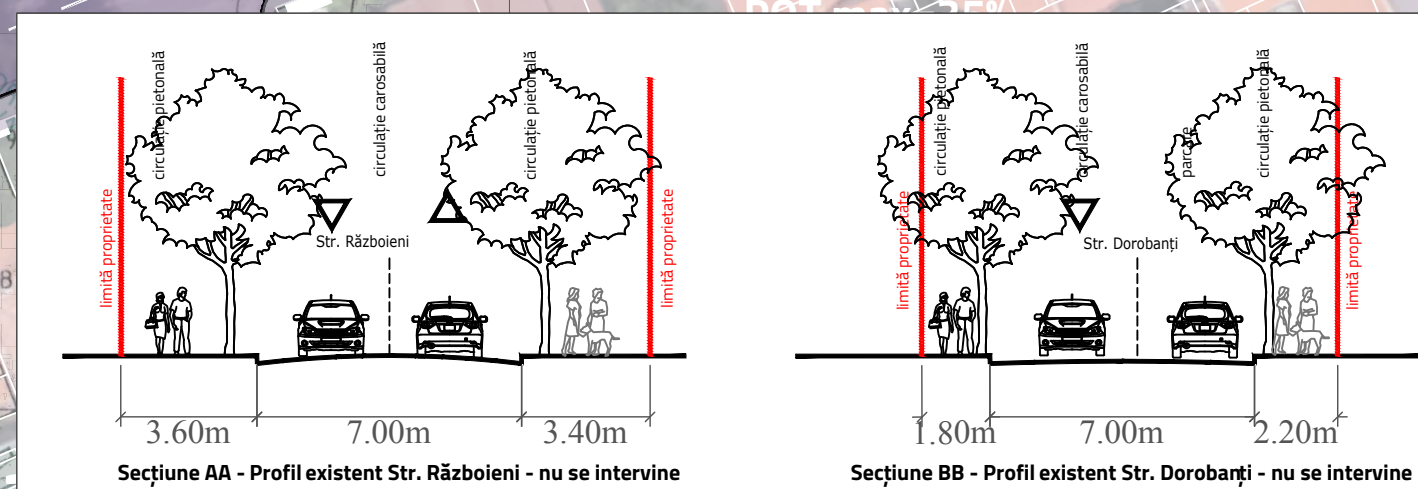
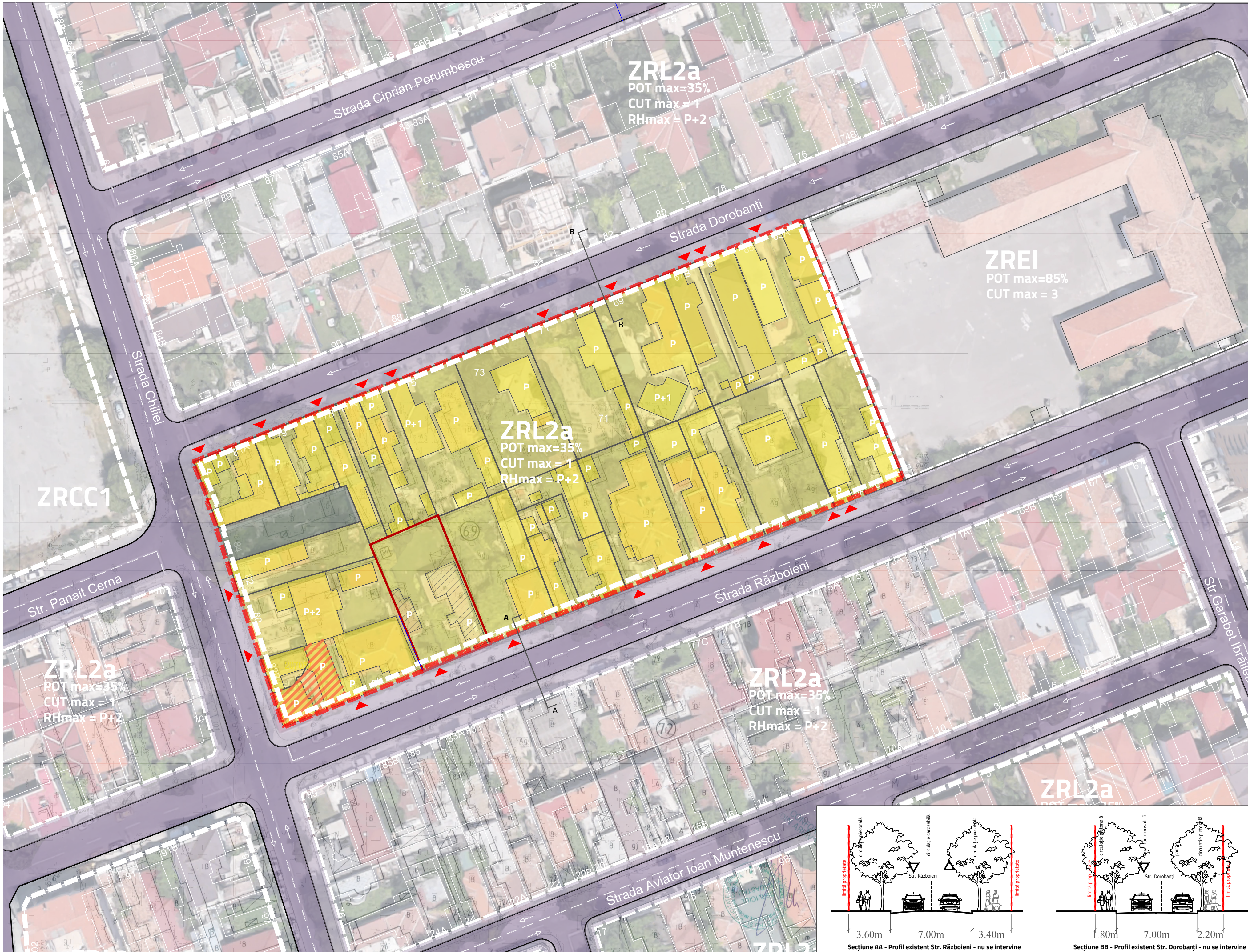
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

Suprafață teren (mp)	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT max	CUT max
473	124,5	26%	124,5	35%	1

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONĂ DE STUDIU

UTR	Suprafață (mp)	POT mediu	POT max	CUT mediu	CUT max	RH max existent	RH max reglementat
ZRL2a	8518	46%	35%	0,51	1	P+2	P+2

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
ASP-AA ATAT S-A PUTUT SRL	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEȘI ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
		DATA	SEPTEMBRIE 2019
		BENEFICIAR	BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
arh. Sergiu ZMEU	străzile Dorobanți, Războieni, Chiliei, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța	PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORAREA PROPUNERILOR	SITUAȚIA EXISTENTĂ
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Teodor MANEA	urb. Beatrice GHEORGHIU	PL 1
			SCARA
			1:500



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ UTR
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE IMOBILE INTABULATE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- COMERȚ, SERVICII, BIROURI
- UTILIZARE MIXTĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COMERȚ
- LĂCAȘ DE CULT
- TEREN VIRAN

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- ACCES CAROSABIL PE LOT

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ EXISTENTE ÎN ZONA DE STUDIU

ZRL2am

POT max=40%
CUT max = 1,2 mp/mp teren
RH max = P+2

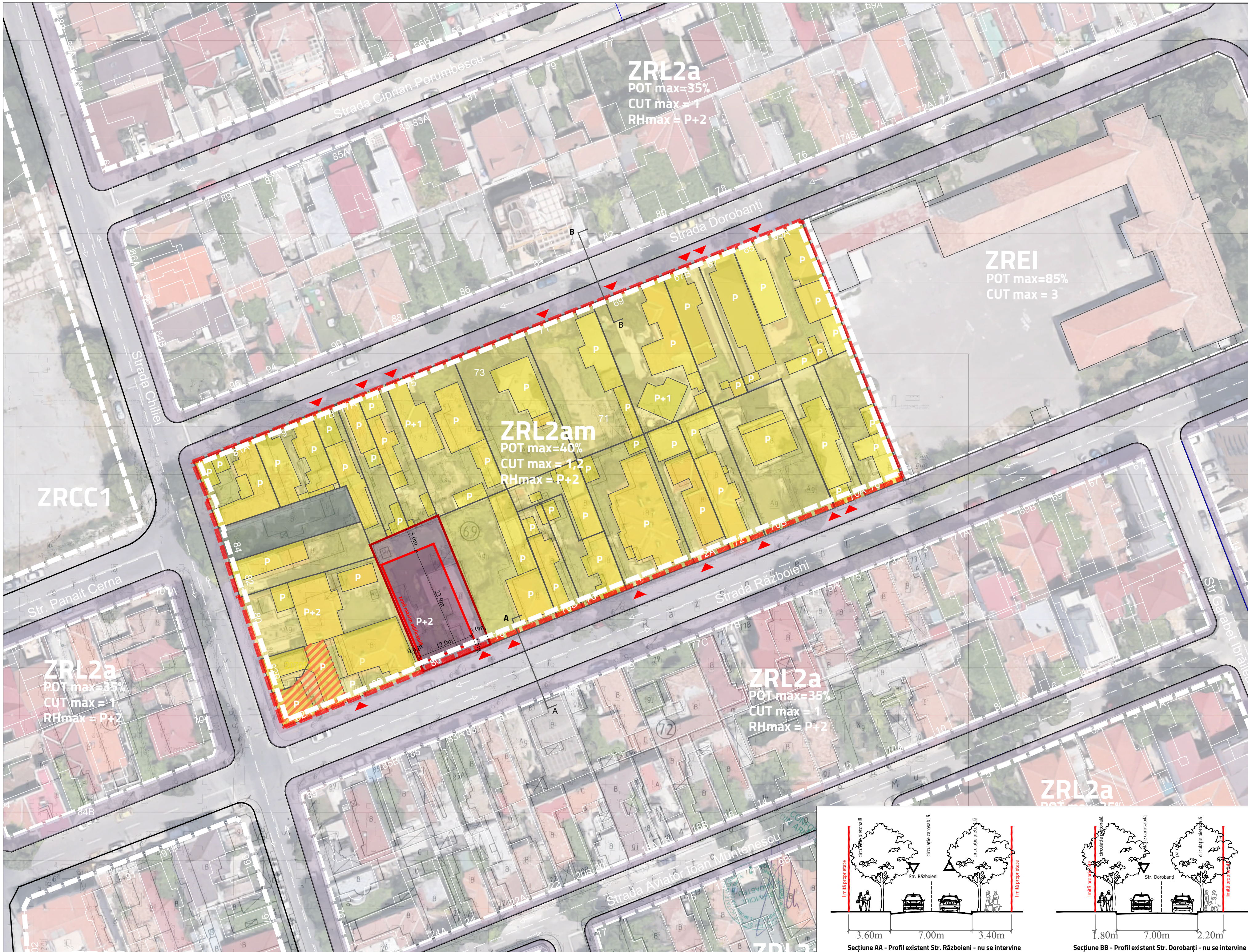
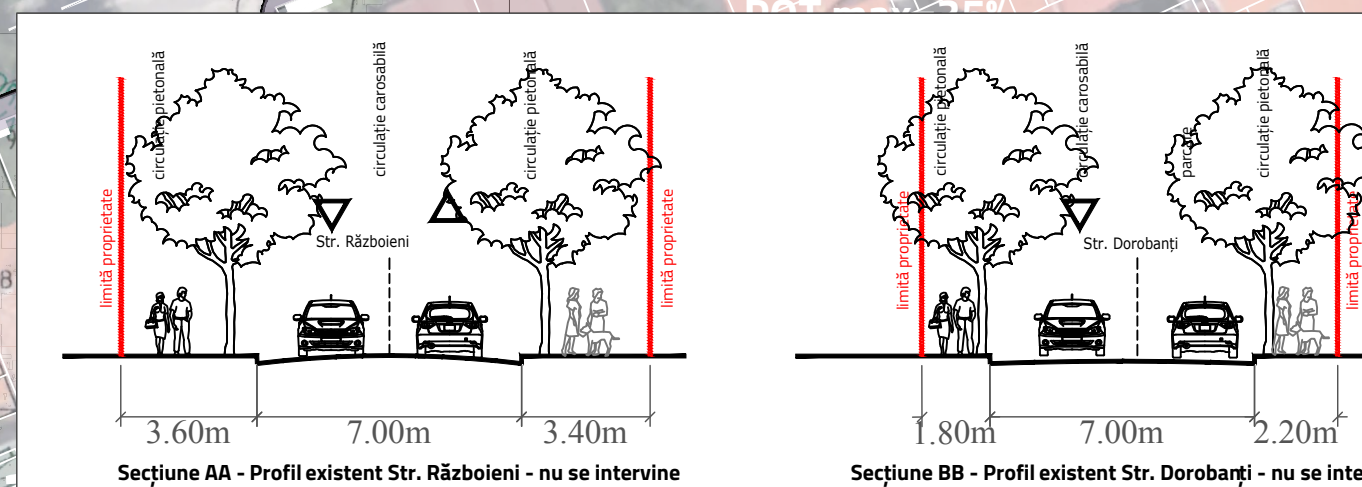
BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

Suprafață teren (mp)	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT max	CUT max
473	189,2	40%	567,6	40%	1,2

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU

EXISTENT					PROPUȘ				
UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max	UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2a	8518	35%	1	P+2	ZRL2am	8518	40%	1,2	P+2

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
ASP-AA ATAT S-A PUTUT SRL	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
		DATA	SEPTEMBRIE 2019
		BENEFICIAR	BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	TITLU PLANȘĂ	
arh. Sergiu ZMEU	străzile Dorobanți, Războieni, Chilie, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța	FAZA	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
		ȘEF PROIECT	PROIECTAT
		urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Teodor MANEA
		DESENAT	NR. PLANȘĂ
		urb. Beatrice GHEORGHIU	PL 2
			SCARA
			1:500





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI 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 Dorobanți, Războieni, Chilie și fronturile adiacente bulevardului Mamaia, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Războieni, nr. 80, Municipiul Constanța. Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA**

Nr contract: **349/ 10.07. 2019**

Manager proiect: **ATAT S-A PUTUT SRL, arh. Sergiu Zmeu**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

0.CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA

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 liberale (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;
- depozitare en-gros,
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- depozitare de materiale refolosibile și platforme de precolectare 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 480 mp în acte și 473 mp măsurată, are folosința curți-construcții. Necesitatea elaborării PUZ-ului vine în contextul unei intervenții în care se intenționează realizarea unei construcții de tip lăcaș de cult cu regim de înălțime P+2, funcțiune care nu se regăsește și în cadrul zonei de studiu, dar care este similară din punct de vedere al regimului de construire și al modului de construire cu situația existentă la nivelul zonei de studiu .

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 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;



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- organizarea urbanistic-architecturală 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 imprimare 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;**

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 Dorobanți la nord, Chiliei la vest, Războieni la sud și UTR ZREI 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, pe 3 din cele 4 limite ale sale de artere de circulație;

Suprafața zonei propusă ca zonă de studiu este de 8518 mp, iar a parcelei care a generat PUZ este de 480 mp în acte și 473 mp în măsurători.

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



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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 473 mp, folosința curți-construcții. Situația existentă redă o parcelă pe care sunt edificate 2 corpuri de proprietate, din care o construcție destinată locuirii cu suprafața de 98 mp și o construcție anexă cu suprafața de 24 mp, care se intenționează a fi desființate. Pe parcela eliberată de construcții se intenționează realizarea unui volum regim P+2 cu destinația de lăcaș de cult.

Având în vedere vecinătățile care se prezintă astfel:

- 0,65 metri față de limita vestică (parcela cu nr cad 207059) - locuință individuală, regim de înălțime P;
- construcție cu utilizarea de locuință individuală retrasă cu 7,90 m față de limita estică de proprietate, regim de înălțime P;
- locuință individuală (parcela cu nr cad 219852) cu regim de înălțime P, cu anexe amplasate pe limita posterioară sudică;
- locuință individuală (parcela cu adresa strada Dorobanți, nr. 77A) cu regim de înălțime P, cu anexe amplasate pe limita posterioară sudică;
- locuință individuală (parcela cu adresa strada Dorobanți, nr. 77B) cu regim de înălțime P, retrasă cu 3,4 m față de limita posterioară sudică;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Se propune un edificabil care să respecte alinierea actuală și să aibă o retragere de minim 3 m față de limita laterală estică și 5m față de limita posterioară sudică, cu posibilitatea edificării pe calcanul vestic, sau la 0,6 m de acesta. Construcția de la vest, retrasă la rândul său cu aproximativ 0,65 metri față de limita laterală, nu are dispuse ferestre pe fațada situată la 0,65 metri de limita laterală de proprietate.

Față de aliniament, se propune o retragere de 1,8 metri, retragere respectată și de parcelele aflate la vest, respectiv la est față de parcela care a generat PUZ.

0.6. Indicatorii propuși

PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui 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

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

ZRL2am:

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu provin din comasarea unor parcele.

RHmax = P+2

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.

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



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Prin realizarea investiției, parcela își va schimba funcțiunea, din locuire individuală, în lăcaș de cult, care are potențial de a atrage fluxuri de oameni, prin funcțiunile admise viitoare, deservind nevoile uneia dintre comunitățile spirituale locale. Din punct de vedere al imaginii, construcția propusă va îmbunătăți atractivitatea zonei, ce la ora actuală cuprinde imobile pe care se află construcții neconforme, dezafectate sau degradate.

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, 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 Războieni leagă zona Stadionului Farul de zona bulevardului Mamaia și face parte dintr-un areal specific locuințelor individuale.

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

Inițierea Planului Urbanistic Zonal delimitat de străzile Dorobanți, Chiliei, Războieni și UTR ZREI este oportună, întrucât:

- 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 la momentul construcției;
- construirea imobilului care a generat PUZ deservește nevoile uneia dintre comunitățile spirituale locale.

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

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorul privat Biserica Creștină Baptistă nr. 3 - Speranța, în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului propus pentru investiție, din strada Războieni, nr. 80. 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



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

1.1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dorobanți, Războieni, Chiliei și fronturile adiacente bulevardului Mamaia, Municipiul Constanța

1.1.2. Amplasamentul:

Strada Războieni, nr. 80, municipiul Constanța, județul Constanța.

1.1.3. Beneficiarul investiției:

Biserica Creștină Baptistă Nr. 3 - Speranța

1.1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

Urb. Beatrice Gheorghiu

1.1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul este compus dintr-o parcelă cu suprafața de 473 mp. Suprafața zonei de studiu este de aproximativ 8518 mp.

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

Conform Certificatului de Urbanism 3022/26.08.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 129085/18.09.2019, 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 Biserica Creștină Baptistă Nr 3 - Speranța.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

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

Zona de studiu cuprinde o zonă funcțională, reglementată 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;

Din punct de vedere al evoluției zonei, se pot observa intervenții care vizează parcellarul și intervenții care vizează fondul construit. Analizând parcellarul, 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.

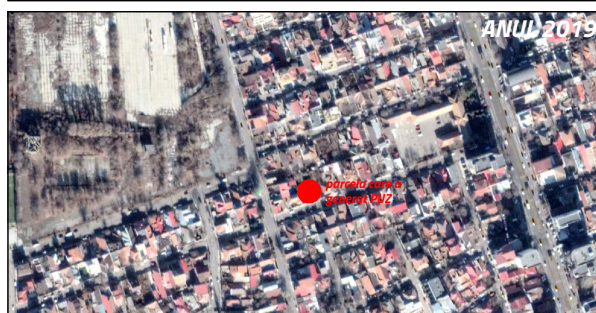
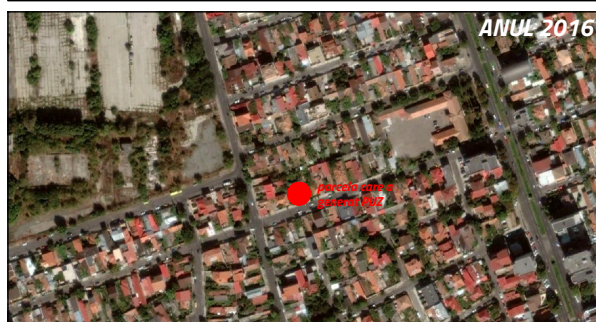
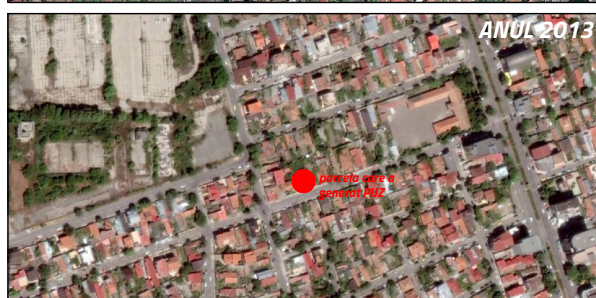
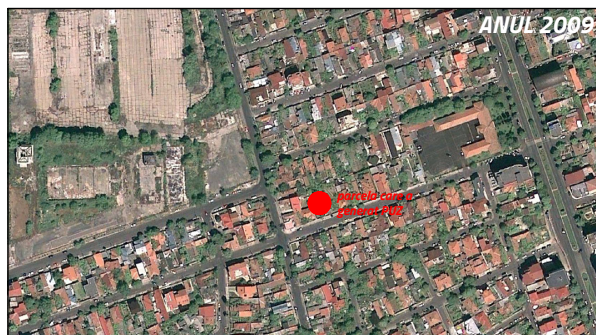
Construcțiile asupra cărora s-a intervenit sunt de cele mai multe ori inestetice - culori ale materialelor utilizate la fațade și acoperire, goluri noi sau goluri acoperite care nu respectă arhitectura inițială și contextul, modificări ale accesului. În privința construcțiilor nou realizate, acestea 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.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA



Evoluția zonei 2009-2019. sursă: Google Earth, prelucrare: autori



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei constă, în primul rând, în creșterea calității locuiri și a fondului construit, prin realizarea unor inserții noi, cu o imagine arhitecturală de calitate. Totodată, prin funcțiunea nou propusă pentru parcela care a generat PUZ sunt deservite nevoile uneia dintre comunitățile spirituale locale.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în intravilan, în zona estică a Municipiului Constanța, într-un areal cu parcelar 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;

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 Războieni, nr. 80. Acesta se află la aproximativ 200 metri până la bulevardul Mamaia, situat la est de acesta, și prin intermediul căruia zona are o accesibilitate nord-sud în cadrul orașului.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu imobilul nr. 77B, 77A și 77 (nr. Cadastral 219852) de pe strada Dorobanți;
- la est cu imobilul nr 78, de pe Războieni;
- la sud cu strada Războieni;
- la vest cu imobilul de la nr 80 de pe strada Războieni, nr cad. 207059;

Zona de studiu este delimitată :



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- La nord de strada Dorobanți;
- La est de UTR ZREI;
- La sud de strada Războieni;
- La vest de strada Chilie;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat PUZ-ul se află pe o suprafață de teren de 473 mp, și cuprinde 2 corpuri de proprietate, din care o construcție destinată locuirii cu suprafața de 98 mp și o construcție anexă cu suprafața de 24 mp, ambele propuse spre a fi desființate. Terenul proprietate privată este ocupat spații plantate, 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 și arbuști plantați în alveole nemineralizate.

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat PUZ se realizează din strada Războieni. Aceasta este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu trotuare cu lățimea variabilă, între 3,5 și 4,5 metri pe fiecare latură. Navigarea către orice direcție din oraș se face prin strada Războieni către bulevardul Mamaia, respectiv strada Chilie către strada Soveja. Strada Chilie este, de asemenea, o arteră cu două benzi și dublu sens, cu trotuare cu lățime variabilă cuprinsă între 2 și 4 metri pe fiecare latură, iar strada Dorobanți este o strada cu sens unic, dispunând de o banda special amenajată pentru parcaje. Trotuarele, pe fiecare latura, au lățimi variabile între 2,5 m și 3,7m. 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.



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat PUZ, în suprafață de 473 mp, este ocupat cu corpuri de proprietate, din care o construcție destinată locuirii cu suprafața de 98 mp și o construcție anexă cu suprafața de 24 mp, ambele propuse spre a fi desființate. Suprafața totală construită la sol este de 122 mp, reprezentând 26% din suprafața parcelei. Conform Extrasului de carte funciară nr 129085/18.09.2019, destinația construcțiilor este de locuință, respectiv construcții anexă.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT maxim	CUT maxim
473	122	26 %	122	35 %	1

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONĂ DE STUDIU

UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2 a	8518	35 %	1	P+2

INDICATORI POT ȘI CUT LA NIVELUL ZONEI DE STUDIU

nr. poștal	strada	suprafață teren	suprafață construită la sol	regim de înălțime	POT	CUT
70	Războieni	269	83	P	31	0,31
70A	Războieni	222	130	P	59	0,59



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

INDICATORI POT ȘI CUT LA NIVELUL ZONEI DE STUDIU						
70B	Războieni	477	94	P	20	0,20
72	Războieni	246	160	P	65	0,65
72A	Războieni	240	148	P	62	0,62
74	Războieni	464	261	P	56	0,56
76	Războieni	190	90	P	47	0,47
76A	Războieni	150	90	P	60	0,60
76B	Războieni	137	91	P	66	0,66
78	Războieni	470	157	P	33	0,33
80	Războieni	473	127	P	27	0,27
82	Războieni	234	170	P	73	0,73
82A	Războieni	150	123	P	82	0,82
82B	Războieni	64	53	P	83	0,83
80	Chiliei	427	178	P,P+2	42	1,00
82	Chiliei	237	72	P	30	0,30
84	Chiliei	235	0	P	0	0,00
65A	Dorobanți	240	172	P	72	0,72
65	Dorobanți	239	112	P	47	0,47
67	Dorobanți	241	162	P	67	0,67
67B	Dorobanți	246	115	P	47	0,47
69	Dorobanți	483	222	P,P+1	46	0,59
71	Dorobanți	475	115	P	24	0,24
73	Dorobanți	490	100	P	20	0,20



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

INDICATORI POT ȘI CUT LA NIVELUL ZONEI DE STUDIU						
75	Dorobanți	480	253	P	53	0,53
77	Dorobanți	200	94	P	47	0,47
77A	Dorobanți	153	75	P	49	0,49
77B	Dorobanți	153	113	P	74	0,74
79	Dorobanți	224	180	P	80	0,80
81A	Dorobanți	216	165	P	76	0,76

La nivelul zonei de studiu, predomină locuințele individuale, însă se regăsesc și spații pentru comerț-servicii. Raportându-ne la tabelul de mai sus, putem calcula un POT mediu și un CUT mediu la nivelul unității teritoriale de referință:

S UTR = 8518 mp;

POT mediu calculat = 46%;

CUT mediu calculat = 0,49.

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.

2.7. Probleme de mediu



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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 3022/26.08.2019:

- 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 cărui 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 liberale (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:



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- 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:

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
Izolată	200	12	350	14	300	14



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI 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)
<i>Parcelă de colț</i>	-	-	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).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- 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.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- 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;
- Retragerea 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 retragerea 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.

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.



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- 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 împrejuririi.

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;
- 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;



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 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 bransamente 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 minimumul 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;

Împrejmuiri:

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



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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.

Pentru parcela care a generat PUZ - se propune mutarea accesului carosabil pe parcelă în proximitatea limitei laterale estice (în prezent el este adiacent limitei laterale vestice), respectând un gabarit de minim



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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=40%

CUT max = 1,2 mp/mp teren

RH max = P+2

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	8517	35 %	1	P+2	ZRL2 am	8517	40 %	1,2	P+2
TOTAL	8517				TOTAL	8517			

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT	CUT
473	189	40 %	567,6	40 %	1,2

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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).

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:



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE DOROBANȚI, RĂZBOIENI, CHILIEI, ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- 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, destinație concesionării;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanei juridice Biserica Creștină Baptistă Nr. 3-Speranța, conform extrasului de carte funciară nr 129085/18.09.2019. 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:

- Centrul Județean de Resurse și de Asistență Educațională Constanța, situat la adresa Bulevardul Mamaia , nr. 197;

Manager Proiect,

arh. Sergiu Zmeu

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro
