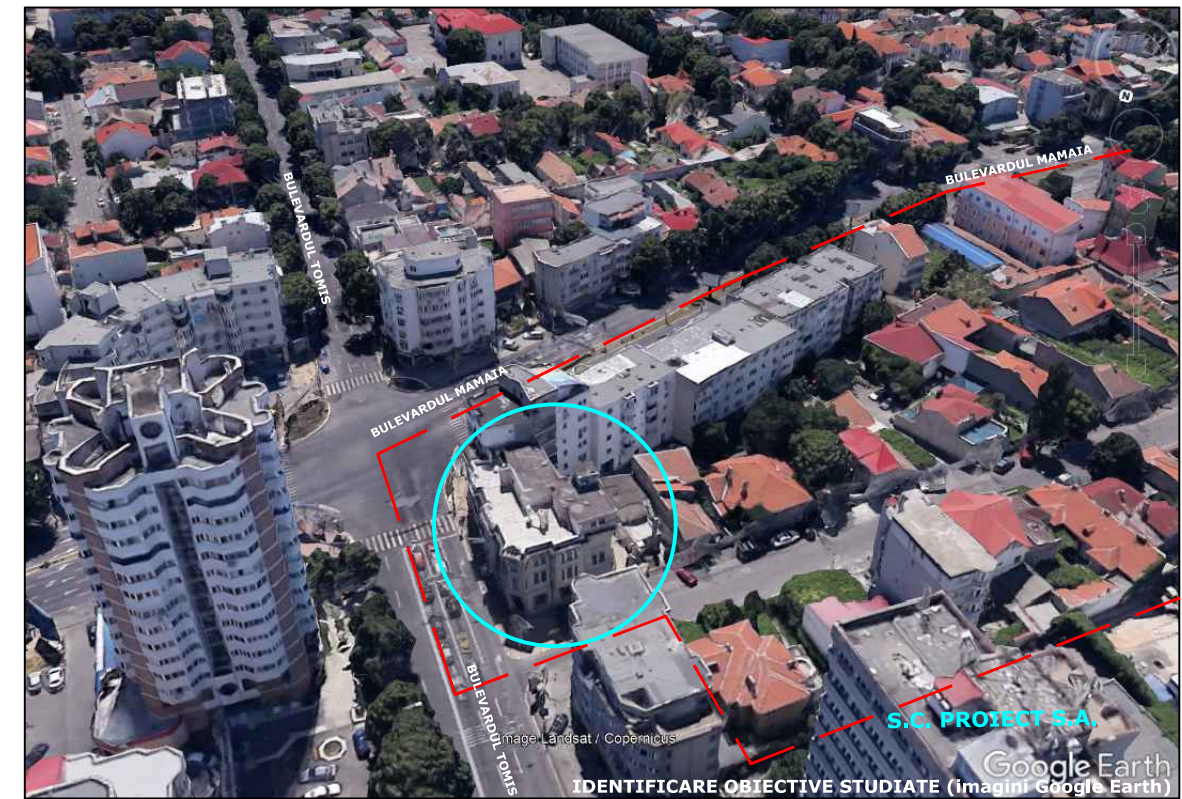
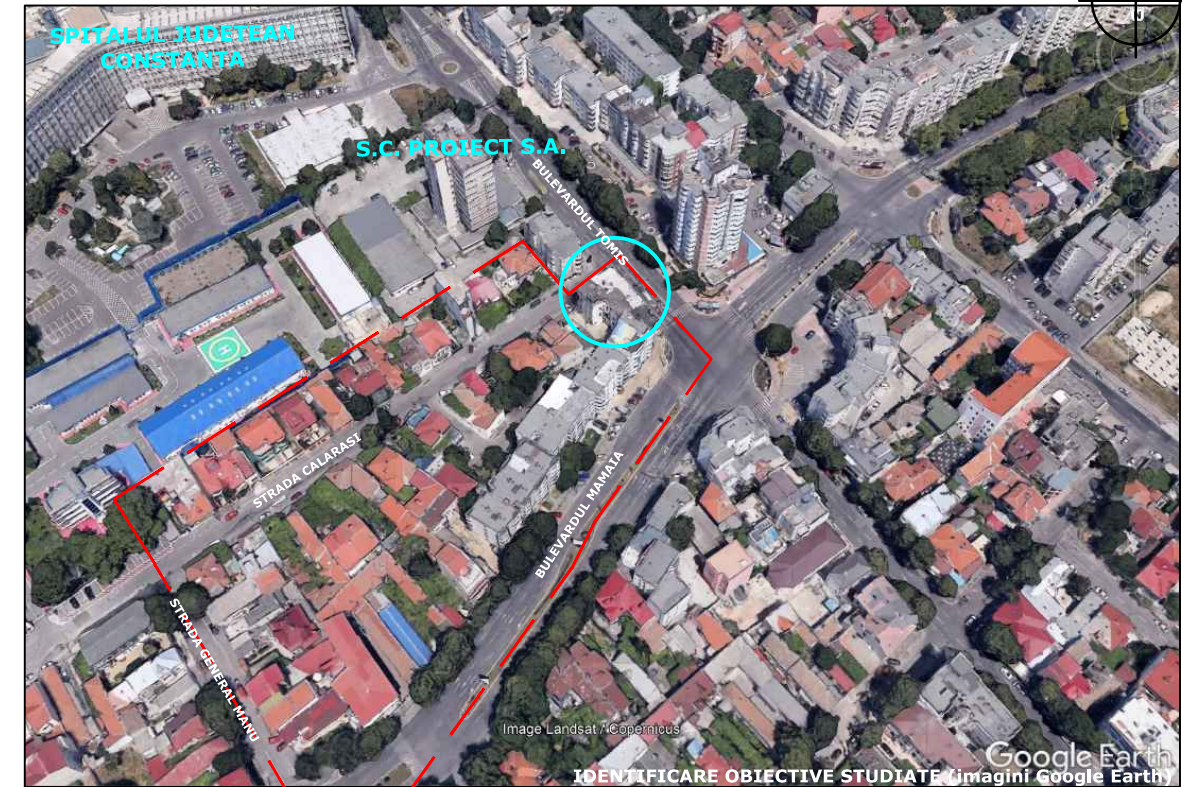
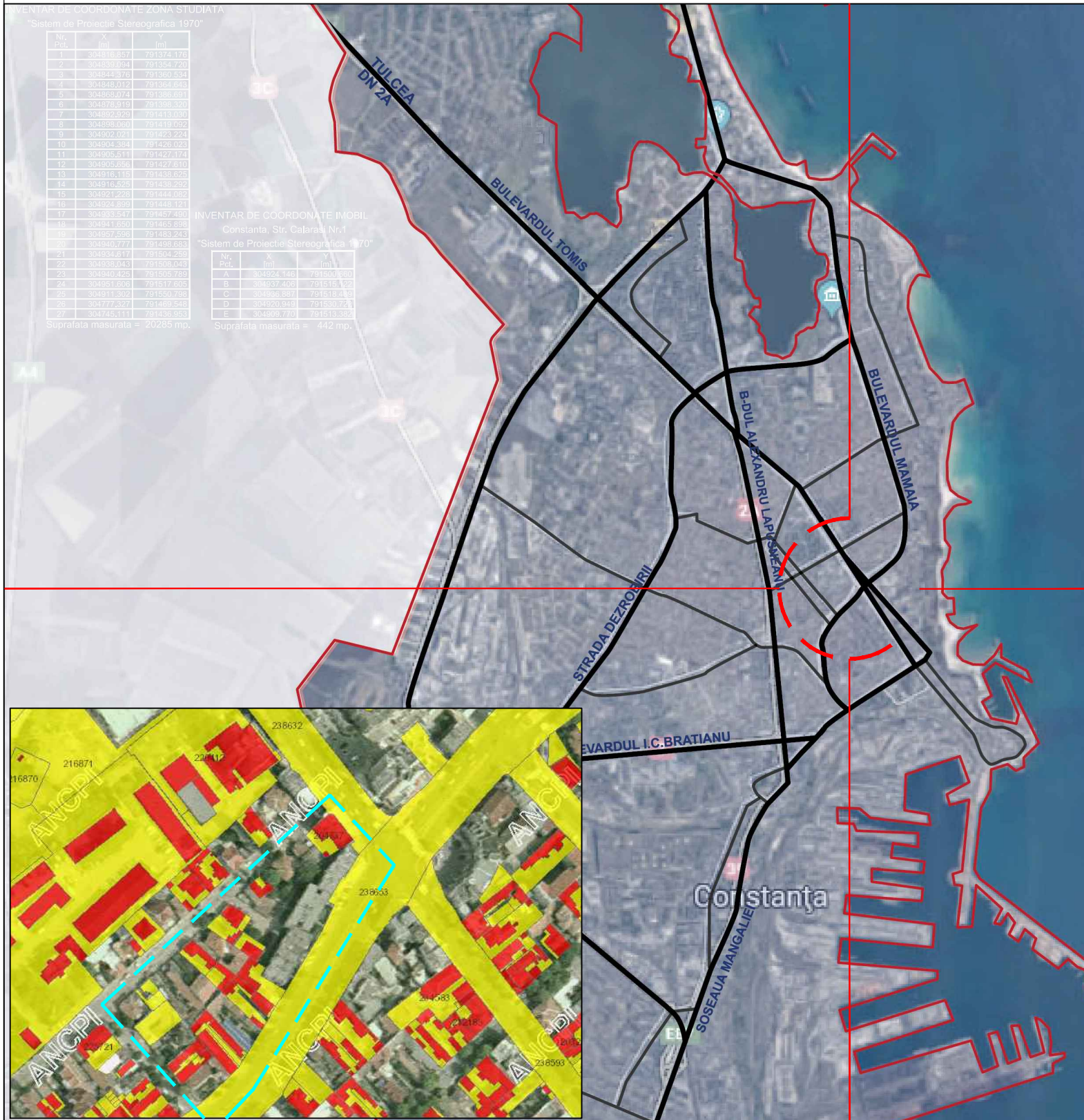


ELABORARE PLAN URBANSITIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. MAMAIA, STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870



Localizarea zonei studiate în cadrul elaborării documentației P.U.Z. la nivelul municipiului Constanta (S.= 20285,00 mp.)

DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA:

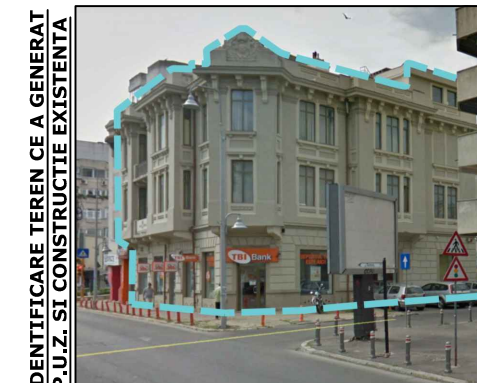
- Terenul se află pe **str. Călărași, nr.1, în intravilanul Municipiului Constanta;**
- Suprafața terenului este de **402,00 mp. conform acte și 442,00 mp. conform măsurători;**
- Nr. cadastral: **204737;**
- Terenul este încadrat în categoria „curți construcții” și prezintă două construcții: 1 imobil S+P+2E+M și 1 anexă.
- Clădirea principală (S+P+2E+M) are o suprafață construită de 287,00 mp și o suprafață desfășurată de 1.356,00 mp.;
- Anexa (P) are o suprafață de 11,00 mp.
- Terenul prezintă împrejurire pe toate laturile, conform cadastru.

Zona propusa spre studiu P.U.Z. este delimitată astfel:

- EST: Bulevardul Tomis;
- SUD: Bulevardul Mamaia;
- VEST: strada General Manu;
- NORD: strada Călărași;

Teren ce a generat P.U.Z. este delimitat astfel:

- EST: Bulevardul Tomis;
- SUD: proprietate privata;
- VEST: proprietate privata;
- NORD: strada Călărași;



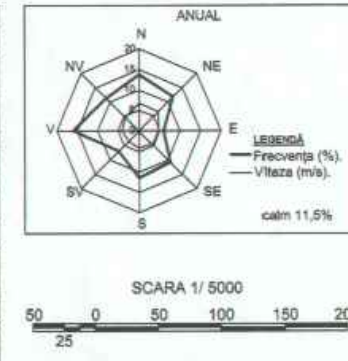
PLAN TOPOGRAFIC		SC Toporom Logistic SRL		Beneficiar:		Pr. nr.
STUDIO		S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA		CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN SI STAVROSITU MARIA		232/2019
www.masstudio.ro		J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Titlu proiect:		Faza:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara -/-	ELABORARE PLAN URBANSITIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA ȘI STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870		P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU ARB.STEBINGĂR_MIHAI		format A3	Titlu plansa:		Plansa nr.
COLECTIV ELABORARE (PROIECTAT/DESENAT)	URB.BIANCA_RALUCA_NEDEA URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		11/2019	ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU/ZONĂ		U-01.1

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicativ de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

25	26	27
30	31	32
38	39	40

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	304816.857	791374.176
2	304839.094	791354.720
3	304844.378	791360.524
4	304848.012	791364.643
5	304868.074	791386.691
6	304878.919	791388.320
7	304892.929	791413.030
8	304898.050	791419.092
9	304902.021	791423.224
10	304904.384	791428.023
11	304905.511	791427.174
12	304905.656	791427.610
13	304916.115	791438.025
14	304916.525	791438.292
15	304921.228	791444.082
16	304924.899	791448.121
17	304933.547	791457.490
18	304941.650	791465.898
19	304957.596	791483.243
20	304960.777	791488.933
21	304934.617	791504.259
22	304938.043	791508.043
23	304940.425	791505.789
24	304951.605	791517.605
25	304911.302	791530.798
26	304777.327	791469.549
27	304745.111	791436.953

Suprafața măsurată = 20285 mp.

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
A	304924.149	791550.660
B	304937.400	791515.122
C	304936.887	791518.489
D	304929.949	791530.722
E	304929.770	791513.352

Suprafața măsurată = 442 mp.

- LEGENDA**
- Localizarea zonei studiate P.U.Z. (S. = cca. 2.03 hectare)
 - Localizarea terenului ce a generat P.U.Z. (S. = 442,00 mp.)

DESCRIERE U.T.R.-URI DIN CADRUL ZONEI STUDIATE CONFORM P.U.G. APROBAT MUN. CONSTANTA:

- ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente.**
- Utilizări admise:**
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
- Procent de ocupare al terenului:**
- P.O.T. max. = 85%;
- Coefficient de utilizare al terenului:**
- C.U.T. max. = 3.0 ADC/mp. teren.
- Regimul maxim de înălțime:**
- conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților.
- ZRL4 - Subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale**
- Utilizări admise:**
- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare
 - amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- Procent de ocupare al terenului:**
- P.O.T. max. = 30%;
- Coefficient de utilizare al terenului:**
- C.U.T. max. = 1.5 ADC/mp. teren;
- Regimul maxim de înălțime:**
- R.h. max. = P+4E (15.0 metri).
- ZRL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție**
- Utilizări admise:**
- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
 - funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanunțul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din A.C.
- Procent de ocupare al terenului:**
- P.O.T. max. = 35%;
- Coefficient de utilizare al terenului:**
- C.U.T. max. = 1.0;
- Regimul maxim de înălțime:**
- R.h. max. = P+2E (10.0 metri).

IDENTIFICARE TEREN CE A GENERAT P.U.Z. ȘI CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ

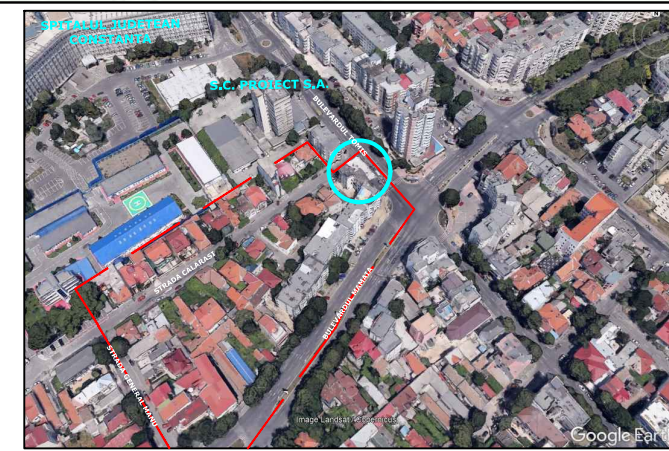


Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653 /24.11.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, zona studiată este reglementată conform următoarelor 3 U.T.R.-uri:

- ZRL4 - Subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale;
- ZRL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;
- ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente.

DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA:

- Terenul se află pe str. Călărași, nr.1, în intravilanul Municipiului Constanța;
- Suprafața terenului este de 402,00 mp. conform acte și 442,00 mp. conform măsurători;
- Nr. cadastral: 204737;
- Terenul este încadrat în categoria „curți construcții” și prezintă două construcții: 1 imobil S+P+2E+M și 1 anexă.
- Clădirea principală (S+P+2E+M) are o suprafață construită de 287,00 mp și o suprafață desfășurată de 1.356,00 mp.;
- Anexa (P) are o suprafață de 11,00 mp.
- Terenul prezintă împrejmuire pe toate laturile, conform cadastru.

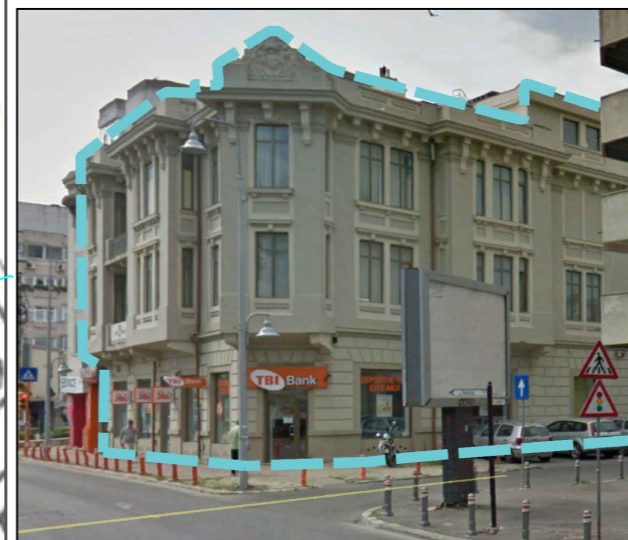


PLAN TOPOGRAFIC	SC Toporom Logistic SRL	Beneficiar:	Pr. nr.
MAS STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA	CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN SI STAVROSITU MARIA	232/2019
SPECIFICATIE	NUME	scara	Titlu proiect:
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU	format A3	P.U.Z.
COLECTIV ELABORARE (PROIECTAT/ DESENAT)	URB.STEBINGĂR_MIHAI URB.BIANCA_RALUCA_NEDEA URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA	11/2019	Titlu plansa: ÎNCADRARE ÎN P.U.G.M.C. APROBAT PRIN H.C.L. NR.653/24.11.1999, PRELUNGIT PRIN H.C.L. NR.429/31.10.2018
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.			Plansa nr. U-01.2

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. MAMAIA, STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870



- LEGENDA**
- Localizarea zonei studiate P.U.Z. (S.= cca. 2.03 hectare)
 - Localizarea terenului ce a generat P.U.Z. (S.= 442,00 mp.)
 - Delimitarea U.T.R.-urilor conform P.U.G. Municipiului Constanta
 - Hotarari de Consiliu Local aprobate anterior
 - ZONIFICARE EXISTENTA
 - Construcții existente (cf. E-terra si locuintele colective realizate prin planuri de sistematizare)
 - Terenuri amenajate private (circulatii si/sau spatii verzi)
 - Spatii verzi publice
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Teren reglementat prin HCL 698/2008
 - Parcaje spontane pe domeniul public
 - Circulatii ocazional carosabile



IDENTIFICARE TEREN CE A GENERAT P.U.Z. SI CONSTRUCTIE EXISTENTA

Elemente de potențial ale zonei de studiu:

- este amplasată pe o arteră importantă de circulație la nivel municipal, bd. Mamaia, ce leagă zona centrală a municipiului de localitatea Mamaia;
- proximitatea față de zona centrală a Municipiului Constanța;

Caracteristici ale fondului construit din zona de studiu:

- front discontinu;
- diferențe mari din punct de vedere al regimului de înălțime între zona de locuințe individuale și cea de locuințe colective;
- procent mare al funcțiilor complementare locuirii (ex. comerț la parterul imobilelor, birouri, agenții, și altele);

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653 /24.11.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, terenul ce a generat documentația urbanistică se situează în zona de reglementare **ZRL4** - Subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

În zona studiată dispune următoarele reglementări:

ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente.

Utilizări admise:

- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

Procent de ocupare al terenului:

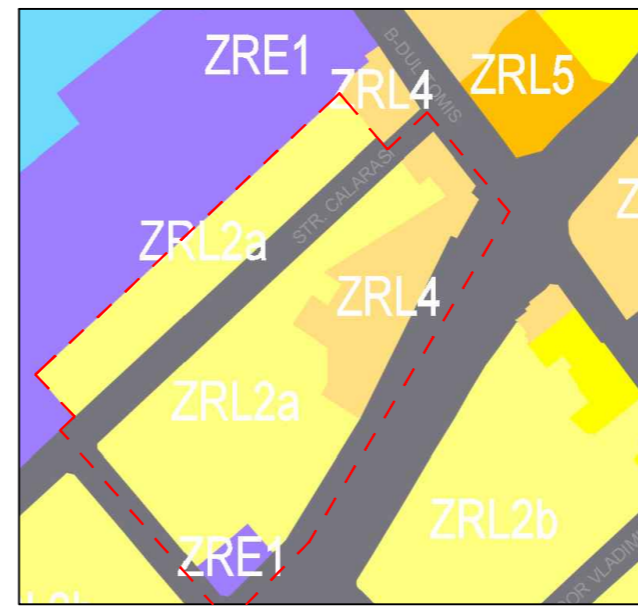
- P.O.T. max. = 85%;

Coefficient de utilizare al terenului:

- C.U.T. max. = 3.0 ADC/mp. teren.

Regimul maxim de înălțime:

- conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților.



Zona propusa spre studiu P.U.Z. este delimitată astfel:

- EST: Bulevardul Tomis;
- SUD: Bulevardul Mamaia;
- VEST: strada General Manu;
- NORD: Sc Raja SA, Sc Proiect SA;

Teren ce a generat P.U.Z. este delimitat astfel:

- EST: Bulevardul Tomis;
- SUD: proprietate privata;
- VEST: proprietate privata;
- NORD: strada Călărași;

ZRL4 - Subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Utilizări admise:

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilite;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Procent de ocupare al terenului:

- P.O.T. max. = 30%;

Coefficient de utilizare al terenului:

- C.U.T. max. = 1.5 ADC/mp. teren;

Regimul maxim de înălțime:

- R.h. max. = P+4E (15.0 metri).

ZRL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul 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 fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din A.C.

Procent de ocupare al terenului:

- P.O.T. max. = 35%-45%;

Coefficient de utilizare al terenului:

- C.U.T. max. = 1.0-1.35;

Regimul maxim de înălțime:

- R.h. max. = P+2E (10.0 metri).



INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	304816,857	791374,176
2	304839,094	791354,720
3	304844,376	791360,534
4	304848,012	791364,643
5	304868,074	791386,691
6	304875,919	791388,320
7	304892,429	791413,130
8	304899,060	791419,092
9	304902,021	791423,224
10	304904,384	791426,023
11	304905,511	791427,174
12	304905,658	791427,610
13	304916,115	791438,625
14	304916,225	791438,292
15	304921,228	791444,092
16	304924,899	791448,121
17	304933,547	791457,490
18	304941,650	791465,898
19	304957,296	791483,243
20	304940,777	791498,683
21	304934,617	791504,259
22	304938,043	791508,043
23	304940,425	791508,789
24	304951,606	791517,605
25	304911,302	791566,798
26	304777,327	791489,548
27	304745,111	791438,953

Suprafața măsurată = 20285

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
Constanța, Str. Calarasi Nr.1
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
A	304924,146	791500,660
B	304937,406	791515,122
C	304936,887	791518,489
D	304920,949	791530,722
E	304909,770	791513,382

Suprafața măsurată = 442 mp.

ZONE DE REGLEMENTARE SI INDICATORI URBANISTICI conform P.U.G. aprobat

U.T.R.	DENUMIRE	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./A.D.C.)	S.c. (mp.)	S.d. (mp./A.D.C.)
ZRL2a	locuințe individuale P+1 - P+2 izolate	10402,9 mp.	35%-45%	1.00-1.35	3641,01 mp. -4681,30 mp.	-10402,9 mp. -14043,9 mp.
ZRL4	locuințe colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale	3095,25 mp.	30%	1.50	928,57 mp.	4781,79 mp.
ZRE1	echipamente publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente	436,5 mp.	85%	3.00	371,02 mp.	1309,5 mp.
HCL 698/2008	suprafața reglementată 89,01 mp.	89,01 mp.	80%	1.75	71,21 mp.	155,77 mp.
HCL 447/2007	suprafața reglementată 367,7 mp.	367,7 mp.	29%	0,916	106,63 mp.	336,81 mp.

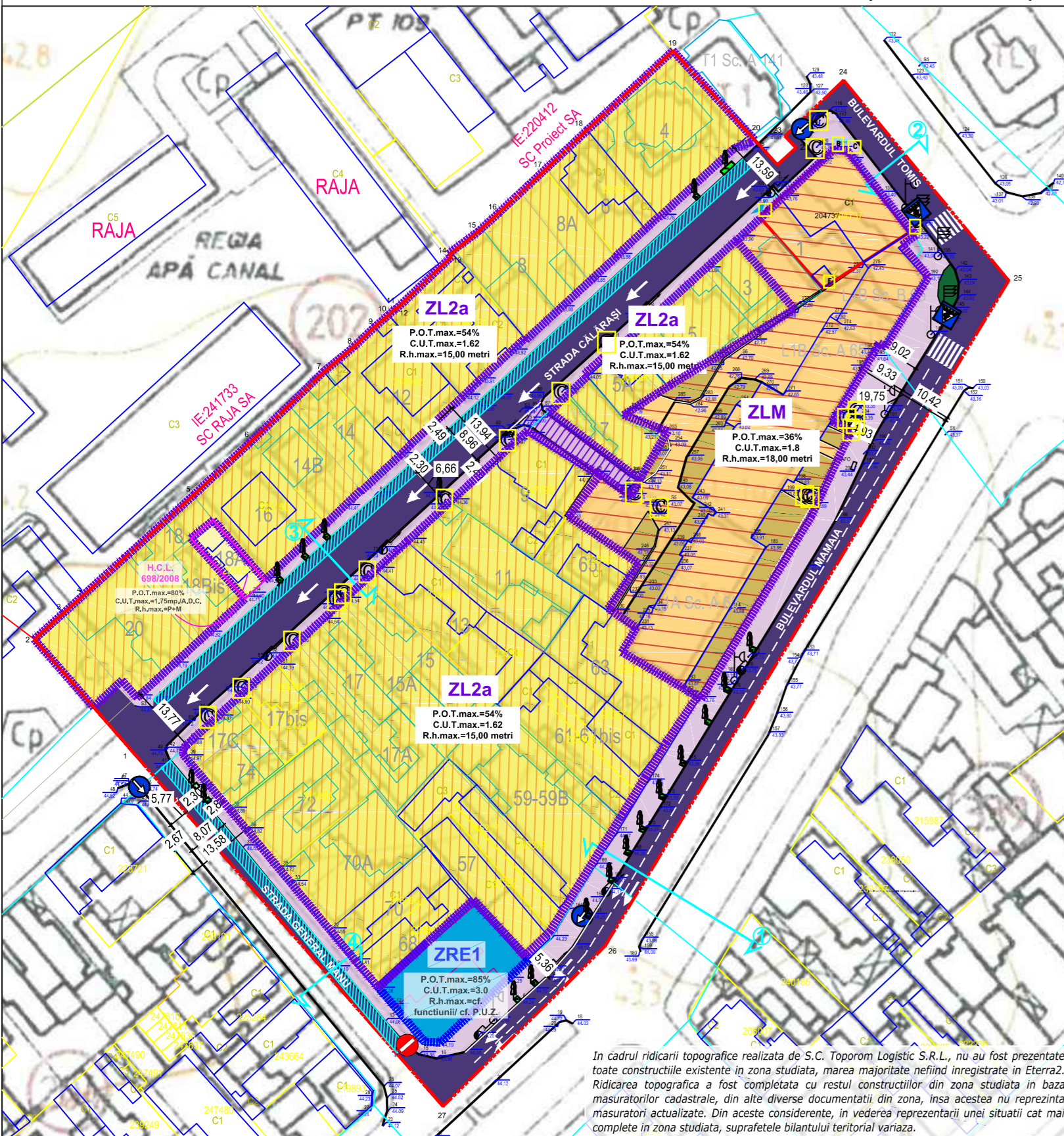
În cadrul ridicării topografice realizată de S.C. Toporom Logistic S.R.L., nu au fost prezentate toate construcțiile existente în zona studiată, marea majoritate nefiind înregistrate în Eterra2. Ridicarea topografică a fost completată cu restul construcțiilor din zona studiată în baza măsurătorilor cadastrale, din alte diverse documentații din zona, însă acestea nu reprezintă măsurătorii actualizate. Din aceste considerente, în vederea reprezentării unei situații cât mai complete în zona studiată, suprafețele bilanțului teritorial variază.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z.

ZONIFICARE EXISTENTA	EXISTENT	
	SUPRAFATA	
	mp.	%
CONSTRUCTII	7.052,55	34,76%
TEREN DESTINAT AMENAJARII DE SPATII VERZI SI SAU CIRCULATII ÎN INTERIORUL PARCELEI	6.269,75	30,90%
CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente)	3.212,79	15,83%
CIRCULATIE PIETONALA	2.307,84	11,37%
CIRCULATIE OCAZIONAL CAROSABIL	766,16	3,77%
SPATIU VERDE AFERENT DOMENIULUI PUBLIC	675,91	3,37%
TOTAL	20.285,00	100%

PLAN TOPOGRAFIC	SC Toporom Logistic SRL	Beneficiar:	Pr. nr.
STUDIO WWW.MABSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 313/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA	CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN SI STAVROSITU MARIA ADRESA OBIECTIV: STR. CĂLĂRAȘI, NR.1, CONSTANTA	232/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		1/1000
	ARH.STEBINGĂR_MIHAI		format
	URB.BIANCA_RALUCA_NEDEA		64,7X29,7
	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		11/2019
COLECTIV ELABORARE (PROIECTAT/ DESENAT)		Titlu proiect:	Faza:
		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA ȘI STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870	P.U.Z.
		Titlu plan:	Planșa nr.
		SITUATIE EXISTENTA	U-02
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.			

ELABORARE PLAN URBANSTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. MAMAIA, STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870



ZONĂ DE REGLEMENTARE ȘI INDICATORI URBANISTICI conform P.U.Z.						
U.T.R.	DENUMIRE	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	S.c. (mp.)	S.d. (mp./A.D.C.)
ZL2a	Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție	10.873,44 mp.	54%	1,62	5.871,65 mp.	17.614,97 mp.
ZLM	Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, având funcțiuni diverse complementare locuiri	3.248,92 mp.	36%	1,80	1.169,61 mp.	5.848,05 mp.
ZRE1	Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existent - SE MENTINE	436,5 mp.	85%	3,00	371,02 mp.	1309,5 mp.
HCL 698/2008	suprafata reglementata 89,01 mp.	89,01 mp.	80%	1,75	71,21 mp.	155,77 mp.

NOTĂ: Asigurarea locurilor de parcare necesare se va realiza conform destinației construcției, respectând prevederile H.C.L.113/27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizată pe 19.01.2018.

ZONIFICARE EXISTENTA	PROPUS	
	SUPRAFATA mp.	%
ZL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție	10.873,44	53,47%
ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, având funcțiuni diverse complementare locuiri	3.248,92	16,01%
ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existent - SE MENTINE	436,50	2,15%
Teren privat - se mentine cf. HCL 698 / 2008	89,01	0,43%
CIRCULATIE RUTIERA (si amenajari aferente)	3.212,79	15,83%
CIRCULATIE PIETONALA	2.273,06	11,37%
CIRCULATIE OCAZIONAL CAROSABIL	103,61	0,51%
SPATIU VERDE AFERENT DOMENIULUI PUBLIC*	47,67	0,23%
TOTAL	20.285,00	100,00%

*Ia acest procent de spatii verzi se adauga si suprafetele de spatii verzi ce sunt incluse in UTR ZLM propus; diferenta de 586,90 metri pătrați fata de situatia existentă fiind păstrată în continuare

Prezenta documentatie, are ca scop restructurarea zonei studiate din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici astfel incat sa se atinga un echilibru din punct de vedere al modului de construire in zona. Obiectivele principale constau in atingerea unei coerențe a fondului si frontului construit si dispersia funcțiilor in zonele centrale.

Reglementari urbanistice propuse conform prezentei documentatii:
ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, având funcțiuni diverse complementare locuiri

- UTILIZĂRI ADMISE:**
- locuințe colective mici si medii;
 - hoteluri, apartament-hoteluri, si alte servicii/ activitati de turism;
 - activitati si servicii comerciale si de alimentatie publica;
 - birouri;
 - activitati si servicii legate de sport/ wellness-SPA;
 - constructii aferente echiparii tehnico-edilitate;
 - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje/sub/supra terane si la sol, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

Procent de ocupare al terenului:

- P.O.T. max. = 36%;
- P.O.T. max. = 100% exclusiv pentru realizarea de parcaje sub/supra terane si la sol, ce au si deservire publica, nu doar privata;

Coefficient de utilizare al terenului:

- C.U.T. max. = 1.8 ADC/mp. teren;

Regimul maxim de înălțime:

- R.h. max. = 18,00 metri.

ZL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție:

- Utilizări admise:**
- locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
 - se admit la parterul constructiilor functiuni complementare locuiri, precum: activitati si servicii comerciale si de alimentatie publica, birouri pentru profesuni liberale;
 - constructii aferente echiparii tehnico-edilitate;
 - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje/sub/supra terane si la sol, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejurimi.

Procent de ocupare al terenului:

- P.O.T. max. = 54%;

Coefficient de utilizare al terenului:

- C.U.T. max. = 1,62 mp./A.D.C.;

Regimul maxim de înălțime:

- R.h. max. = P+2E-3Eretras/ M (15,00 metri).

ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existent - SE MENTINE conform P.U.G. Municipiul Constanța, aprobat și în vigoare.

Terenul reglementat prin HCL 698/2008, isi mentine prevederile aprobate anterior, având în vedere funcțiile medicale propuse și dimensiunile mici ale terenului.

- Zona propusa spre studiu P.U.Z. este delimitată astfel:**
- EST: Bulevardul Tomis;
 - SUD: Bulevardul Mamaia;
 - VEST: strada General Manu;
 - NORD: Sc Raja SA, Sc Proiect SA;
- Teren ce a generat P.U.Z. este delimitat astfel:**
- EST: Bulevardul Tomis;
 - SUD: proprietate privata;
 - VEST: proprietate privata;
 - NORD: strada Călărași;

NOTĂ: Spatiile verzi se asigura conform H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi și a numarului minim arbori, plante decorative și flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	304816,857	791374,170
2	304839,094	791354,720
3	304844,379	791360,524
4	304848,012	791364,643
5	304868,074	791386,691
6	304878,919	791386,320
7	304892,299	791413,000
8	304898,060	791419,092
9	304902,021	791423,224
10	304904,384	791430,023
11	304905,511	791427,174
12	304905,656	791427,610
13	304918,115	791438,625
14	304918,569	791439,292
15	304921,228	791444,082
16	304924,899	791448,121
17	304933,547	791457,480
18	304941,650	791465,598
19	304957,596	791483,243
20	304960,777	791486,663
21	304954,617	791504,289
22	304938,043	791508,043
23	304940,425	791505,789
24	30491,688	791517,603
25	304911,302	791506,798
26	30477,327	791489,548
27	30478,111	791436,953

Suprafata masurata = 20285

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL

Constanta, Str. Călarasi Nr.1

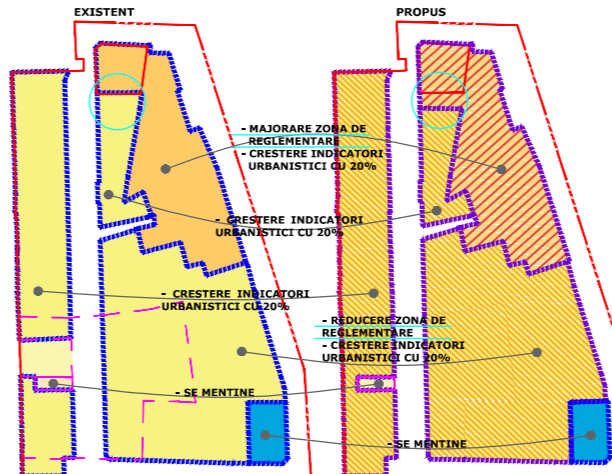
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
A	304924,146	791500,660
B	304937,498	791515,122
C	304936,887	791518,489
D	304920,949	791530,722
E	304908,770	791513,382

Suprafata masurata = 442 mp.

Propunerile care au fundamentat prezenta documentatie, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor, luând în considerare și dinamica și dezvoltarea zonei din punct de vedere funcțional în ultima perioada de timp;
 - Asigurarea accesului la infrastructură;
 - Utilizarea eficientă a terenurilor;
 - Diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea, și anume: servicii de interes local/ general, activități din domeniul turismului, comerț și alimentație publică, servicii diverse complementare zonei și vecinătăților acesteia.
- Aceste intervenții având în considerare artele importante de circulație existente ce necesita un front construit si functiuni specifice si reprezentative importantei lor;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile;
 - Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătăți.



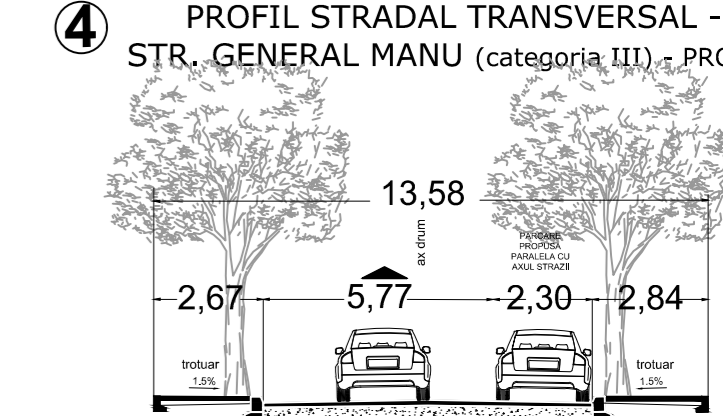
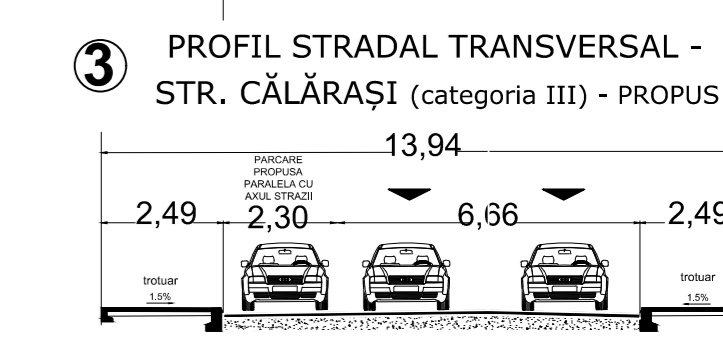
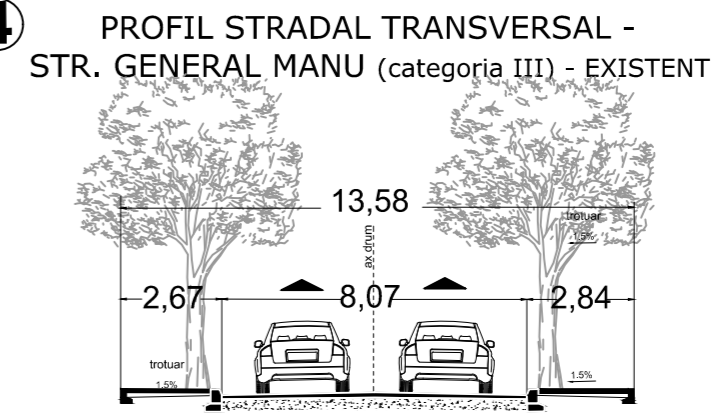
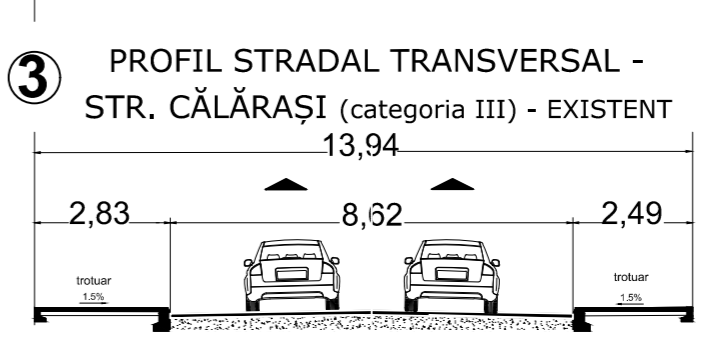
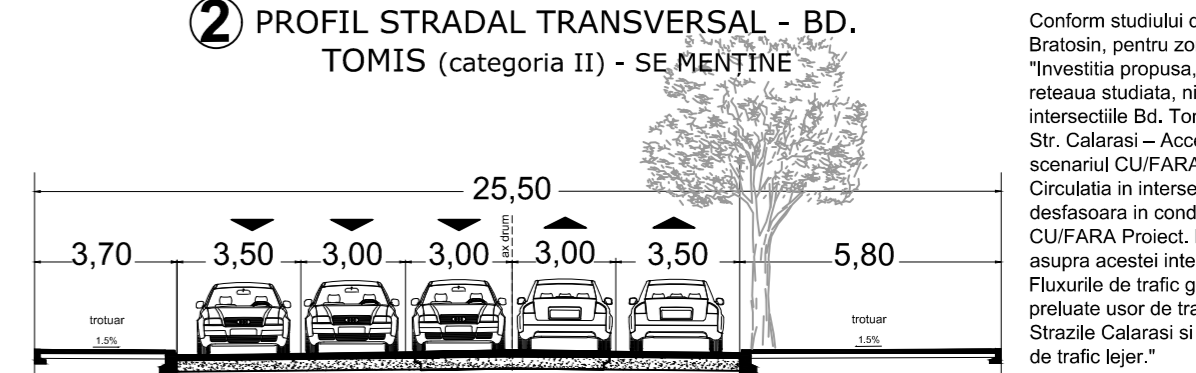
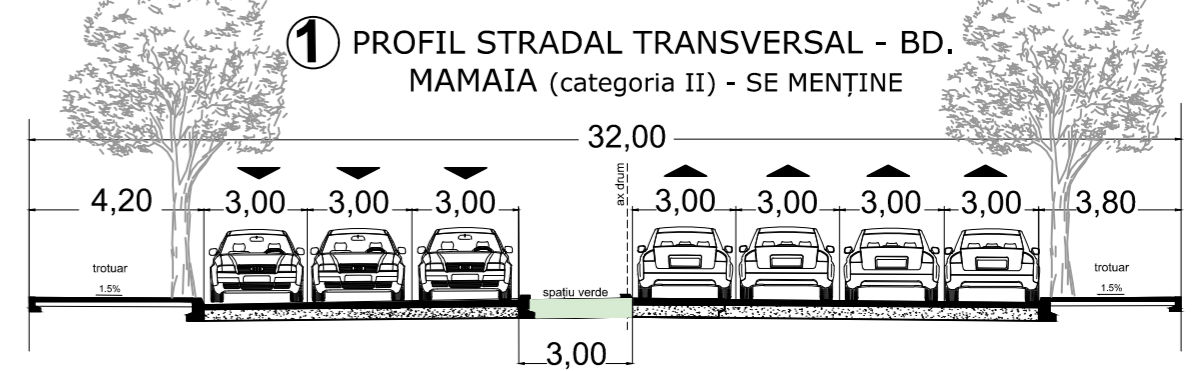
Zona ZRL4, se propune a deveni zona ZLM, ce va reprezenta un front caracteristic la Bulevardul Mamaia, respectiv Bulevardul Tomis. De asemenea zona ZLM se va majora ca suprafata de reglementare fata de zona ZRL4. Zona ZRL2a se propune a deveni zona ZL2a ce va dispune de un regim de inaltime sensibil mai mare astfel incat fondul construit sa fie unul echilibrat in cadrul parcelarului, tinand cont si de vecinatati.

Se mentioneaza si faptul ca zona de reglementare ZL2a isi va reduce suprafata fata de zona ZRL2a.

Zona ZRE1, se mentine conform P.U.G. aprobat al Municipiului Constanța, cat si reglementarile din HCL 689/2008.

Prin aceste propuneri prin prezenta documentatie, zona studiata va dispune de reglementari coerente si echilibrate din toate punctele de vedere, tinand cont de vecinatatile acesteia si proximitatea cu cele doua mari artere rutiere de importanta semnificativa la nivelul Municipiului Constanța.

PROFILE STRADALE- scara 1:200

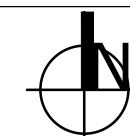


Conform studiului de trafic întocmit de inginer Silviu Bratosin, pentru zona studiată în prezenta documentație: "Investiția propusă, nu modifică fluenta circulației în rețeaua studiata, nivelele de servicii înregistrate în intersecțiile Bd. Tomis – Bd. Mamaia, respectiv Str. Călarasi – Acces Investiție, fiind C, respectiv A, în scenariul CU/FARA Proiect.

Circulația în intersecția Bd. Tomis – Bd. Mamaia, se desfășoară în condiții de trafic intens, în ambele Scenarii CU/FARA Proiect. De asemenea, impactul investiției asupra acestei intersecții este nesemnificativ. Fluxurile de trafic generate de investiția propusă pot fi preluate ușor de trama strada existentă, circulația pe Strazile Călarasi și G. Manu desfasurandu-se în conditii de trafic lejer."

PLAN TOPOGRAFIC		SC Toporom Logistic SRL	
 WWW.MASSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 11/3644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar:
	Nume: URB. BĂENARU ALEXANDRU URB. BIANCA RALUCA NEEDEA URB. PĂVĂLUC LOREDANA IONELA ARH. STEBINGAR MIHAI		Pr. nr. 232/2019 Beneficiar: CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN ȘI STAVROSITU MARIA ADRESA OBIECTIV: STR. CĂLĂRAȘI, NR.1, CONSTANTA
scara 1/1000 format 73,5X29,7 11/2019		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANSTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA ȘI STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870 Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE Plansa nr. U-03	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.			

ELABORARE PLAN URBANSITIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. MAMAIA, STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870



Documentatia prezenta nu are ca scop, realizarea de noi constructii pe terenul ce a generat P.U.Z., sau alte operatiuni similare.
 Documentatia de fata, are ca scop modificarea functiunilor admise in vederea diversificarii acestora, avand in vedere proximitatea fata de marile bulevarde (Bd. Tomis si Bd. Mamaia).
 Investitia ce se doreste a se realiza in baza prezentei documentatii urbanistice, este ca in cadrul constructiei existente sa se adapteze functiuni hoteliere, ce necesita implicit o alta compartimentare interioara si restaurarea/ lucrari de mentenanta ale fatadelor constructiei existente.
 Din tesutul existent in zona studiata constructia ce se situeaza pe terenul ce a generat P.U.Z., este printre putinele constructii ce dispune de elemente pe fatada cu valoare arhitecturala.

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Localizarea zonei studiate P.U.Z. (S.= cca. 2.03 hectare)
 - Localizarea terenului ce a generat P.U.Z. (S.= 442,00 mp.)
 - Delimitarea U.T.R.-urilor conform P.U.G. Municipiul Constanta
 - Hotarari de Consiliu Local aprobate anterior
- ZONIFICARE EXISTENTA**
- Constructii existente (cf. E-terra si locuintele colective realizate prin planuri de sistematizare)
 - Terenuri amenajate private (circulatii si/sau spatii verzi)
 - Spatii verzi publice
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii ocazional carosabile
 - Acces auto propus
 - Acces pietonal existent si propus
 - Locuri de parcare amenajate propuse
 - Parcare amenajata sub/supra terana si la sol propusa cu rolul de a deservi atat privat cat si public

- DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA:**
- Terenul se afla pe str. Călărași, nr.1, în intravilanul Municipiului Constanta;
 - Suprafata terenului este de **402,00 mp. conform măsuratori**;
 - Nr. cadastral: **204737**;
 - Terenul este încadrat în categoria „curți construcții” și prezintă două constructii: 1 imobil S+P+2E+M și 1 anexă.
 - Căldirea principală (S+P+2E+M) are o suprafață construită de 287,00 mp și o suprafață desfășurată de 1.356,00 mp.;
 - Anexa (P) are o suprafață de 11,00 mp.
 - Terenul prezintă împrejmuire pe toate laturile, conform cadastru.

- Zona propusa spre studiu P.U.Z. este delimitată astfel:**
- EST: Bulevardul Tomis;
 - SUD: Bulevardul Mamaia;
 - VEST: strada General Manu;
 - NORD: Sc Raja SA, Sc Proiect SA;

- Teren ce a generat P.U.Z. este delimitat astfel:**
- EST: Bulevardul Tomis;
 - SUD: proprietate privata;
 - VEST: proprietate privata;
 - NORD: strada Călărași;

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
 Sistem de Proiectie Stereografica 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	304816.857	791374.176
2	304839.094	791354.720
3	304844.376	791360.534
4	304848.012	791364.643
5	304863.074	791386.691
6	304878.919	791398.320
7	304892.929	791413.030
8	304898.060	791419.092
9	304902.021	791423.224
10	304904.384	791426.023
11	304905.511	791427.174
12	304908.656	791427.610
13	304916.115	791438.625
14	304916.525	791438.292
15	304921.228	791444.082
16	304924.899	791448.121
17	304933.547	791457.490
18	304941.650	791465.898
19	304957.996	791483.243
20	304960.771	791498.683
21	304934.617	791504.259
22	304938.043	791508.043
23	304940.425	791505.789
24	304951.606	791517.605
25	304911.302	791550.798
26	304920.949	791530.722
27	304929.770	791513.382

Suprafata masurata = 20285

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
 Constanta, Str. Calarasi Nr.1
 Sistem de Proiectie Stereografica 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
A	304924.146	791500.660
B	304937.406	791515.122
C	304936.887	791518.489
D	304920.949	791530.722
E	304929.770	791513.382

Suprafata masurata = 442 mp.

NOTĂ: Spatiile verzi se asigura conform H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta.

NOTĂ: Asigurarea locurilor de parcare necesare se vor realiza conform destinației construcției, respectând prevederile H.C.L.113/27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta, actualizată pe 19.01.2018.

- Propunerile care au fundamentat prezenta documentație, au avut la bază următoarele:**
- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor, luând în considerare și dinamica și dezvoltarea zonei din punct de vedere funcțional în ultima perioada de timp;
 - Asigurarea accesului la infrastructură;
 - Utilizarea eficientă a terenurilor;
 - Diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea, și anume: servicii de interes local/ general, activități din domeniul turismului, comerț și alimentație publică, servicii diverse complementare zonei și vecinătăților acesteia.
- Aceste intervenții având în considerare arterele importante de circulație existente ce necesita un front construit și funcțiuni specifice și reprezentative importante lor;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile;
 - Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătăți.

- Reglementari urbanistice propuse conform prezentei documentatii:**
- ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, avand functiuni diverse complementare locuirii**
 Utilizari admise:
- locuinte colective mici si medii;
 - hoteluri, apartament-hoteluri, si alte servicii/ activitati de turism;
 - activitati si servicii comerciale si de alimentatie publica;
 - birouri;
 - activitati si servicii legate de sport/ wellness-SPA;
 - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
 - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje(sub/supra terane si la sol), garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- Procent de ocupare al terenului:**
- P.O.T. max. = 36%;
 - P.O.T. max. = 100% exclusiv pentru realizarea de parcaje sub/supra terane si la sol, ce au si deservire publica, nu doar privata;

- Coefficient de utilizare al terenului:**
- C.U.T. max. = 1.8 ADC/mp. teren;

- Regimul maxim de înălțime:**
- R.h. max. = 18.00 metri.

- ZL2a - Locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție:**
 Utilizări admise:
- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
 - se admit la parterul constructiilor functiuni complementare locuirii, precum: activitati si servicii comerciale si de alimentatie publica, birouri pentru profesioni liberale;
 - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
 - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje(sub/supra terane si la sol), garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejmui.

- Procent de ocupare al terenului:**
- P.O.T. max. = 54%;

- Coefficient de utilizare al terenului:**
- C.U.T. max. = 1.62 mp./A.D.C.;

- Regimul maxim de înălțime:**
- R.h. max. = P+2E-3Eretras/ M (15.00 metri).

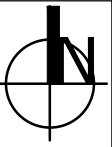
- ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente - SE MENTINE conform P.U.G. Municipiul Constanta, aprobat si in vigoare.**

- Terenul reglementat prin HCL 698/2008, isi mentine prevederile aprobate anterior, avand in vedere functiunile medicale propuse si dimensiunile mici ale terenului.**

PLAN TOPOGRAFIC	SC Toporom Logistic SRL			Beneficiar:	Pr. nr.
 WWW.MASSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA			CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN SI STAVROSITU MARIA	232/2019
	J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara 1/1000	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format 49,2X29,7	ELABORARE PLAN URBANSITIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA ȘI STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870	P.U.Z.
COLECTIV ELABORARE (PROIECTAT/ DESENAT)	ARH.STEBINGĂR_MIHAI URB.BIANCA_RALUCA_NEDEA URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		11/2019	Titlu planșa:	Planșa nr.
				MOBILARE URBANISTICA	U-04

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE PLAN URBANSITIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. MAMAIA, STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870



- LEGENDA**
- LIMITE**
- Localizarea zonei studiate P.U.Z. (S.= cca. 2.03 hectare)
 - Localizarea terenului ce a generat P.U.Z. (S.= 442,00 mp.)
- RETELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE**
- Conductă R.P. de P.E. - alimentare gaz
 - LES 20 kV
 - LEA 0.4 kV
 - LES 0.4 kV
 - Punct transformare
 - Rețea termică
 - Me - Colector menajer
 - Conductă alimentare cu apă - presiune 18 atm
 - Rețea telecomunicații - Telekom

Zona propusa spre studiu P.U.Z. este delimitată astfel:

- EST: Bulevardul Tomis;
- SUD: Bulevardul Mamaia;
- VEST: strada General Manu;
- NORD: Sc Raja SA, Sc Proiect SA;

Teren ce a generat P.U.Z. este delimitat astfel:

- EST: Bulevardul Tomis;
- SUD: proprietate privata;
- VEST: proprietate privata;
- NORD: strada Călărași;

DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA:

- Terenul se află pe **str. Călărași, nr.1, în intravilanul Municipiului Constanța;**
- Suprafața terenului este de **402,00 mp. conform acte și 442,00 mp. conform măsurători;**
- Nr. cadastral: **204737;**
- Terenul este încadrat în categoria „curți construcții” și prezintă două construcții: 1 imobil S+P+2E+M și 1 anexă.
- Clădirea principală (S+P+2E+M) are o suprafață construită de 287,00 mp și o suprafață desfășurată de 1.356,00 mp.;
- Anexa (P) are o suprafață de 11,00 mp.
- Terenul prezintă împrejurimi pe toate laturile, conform cadastru.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Sistem de Proiecție Stereografică 1970

Nr. Pct.	X	Y
1	304818.857	791314.176
2	304839.094	791354.120
3	304844.376	791360.335
4	304848.012	791364.813
5	304868.074	791368.691
6	304818.319	791368.309
7	304862.829	791413.030
8	304868.074	791413.030
9	304862.829	791429.692
10	304904.384	791426.023
11	304905.811	791427.472
12	304905.856	791427.810
13	304918.113	791438.825
14	304918.525	791438.825
15	304924.828	791444.809
16	304924.889	791448.121
17	304924.847	791447.820
18	304941.650	791456.598
19	304957.598	791483.243
20	304957.777	791488.883
21	304954.617	791504.289
22	304938.043	791508.643
23	304948.818	791508.316
24	304951.606	791517.605
25	304911.302	791550.788
26	304977.924	791468.848
27	304745.111	791436.953

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL

Constanța, Str. Călărași Nr.1

Sistem de Proiecție Stereografică 1970

Nr. Pct.	X	Y	Im.
A	304904.440	791503.600	
B	304937.208	791518.122	
C	304936.897	791518.489	
D	304930.949	791530.272	
E	304909.770	791513.384	

Suprafata masurata = 20285 mp. Suprafata masurata = 442 mp.

e-Distributie Dobrogea - aviz de amplasament favorabil nr. 263883539/ 24.04.2019: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-a trasat rețeaua electrică existent în apropierea amplasamentului. Prezentulaviz este valabil doar pentru faza P.U.Z., aceste nu constituie aviz tehnic de racordare.

Distrigaz Sud Rețele - enqie - aviz favorabil nr. 313831270/ 11.04.2019: conform planului de situație prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, în zona în care urmează a se realiza documentația de tip P.U.Z. există sistem de distribuție gaze naturale, astfel se poate realiza racordarea la rețeaua existentă curespectarea specificațiilor prezentului aviz.

Conform avizului de amplasament favorabil condiționat nr. B5808/17.04.2019, eliberat de R.A.D.E.T.Constanța, zona studiată este traversată de rețele termice.

RAJA S.A. Constanța - aviz de amplasament nr. 377/38188 din 10/05/2019: conform planului de situație anexat prezentului aviz, pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există un bransament de apaDn.2” OL contorizat prin apometrul Dn 32mm.

Conform avizului condiționat nr. 570/17.04.2019, eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONSS.A., în zona lucrării propuse TELEKOM are pozate cabluri Tc.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul definanțare, intră în proprietatea publică.

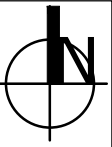
În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă,energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

PLAN TOPOGRAFIC	SC Toporom Logistic SRL			Beneficiar:	Pr. nr.
	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA			CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN SI STAVROSITU MARIA	232/2019
	J13/644/2013				
	CONSTANTA - ROMANIA				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara 1/1000	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU			ELABORARE PLAN URBANSITIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA ȘI STR. GENERAL MANU,N.C. 241733, N.C.216870	P.U.Z.
COLECTIV ELABORARE (PROIECTAT/ DESENAT)	URB.STEBINGĂR_MIHAI		format A3	Titlu plansa:	Plansa nr.
	URB.BIANCA_RALUCA_NEDEA		11/2019	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	U-05

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE PLAN URBANSITIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. MAMAIA, STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870



LEGENDA

- LIMITE**
- Localizarea zonei studiate P.U.Z. (S.= cca. 2.03 hectare)
 - Localizarea terenului ce a generat P.U.Z. (S.= 442,00 mp.)
- TIP DE PROPRIETATE**
- Proprietati private ale persoanelor fizice/ juridice
 - Proprietate publica de interes local
 - Proprietate publica de interes judetean

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în domeniul public și domeniul privat al persoanelor fizice/ juridice în intravilanul Municipiului Constanța. Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este proprietatea privată a lui Stavrositu Maria, Stavrositu Iancu-Adrian si Cusu Iancu, conform contract de vanzare-cumparare, autentificat prin incheierea nr. 785/ 31.03.1999. Acesta are următoarele caracteristici:

- Terenul se află pe str. Călărăși, nr.1, în intravilanul Municipiului Constanța;
- Suprafața terenului este de 402,00 mp. conform acte și 442,00 mp. conform măsurători;
- Nr. cadastral: 204737;
- Terenul este încadrat în categoria „curți construcții” și prezintă două construcții: 1 imobil S+P+2E+M și 1 anexă:
 - Clădirea principală (S+P+2E+M) are o suprafață construită de 287,00 mp și o suprafață desfășurată de 1.356,00 mp.;
 - Anexa (P) are o suprafață de 11,00 mp.
- Terenul prezintă împrejmuire pe toate laturile, conform cadastru.

Documentatia prezenta nu are ca scop, realizarea de noi constructii pe terenul ce a generat P.U.Z., sau alte operatiuni similare. Documentatia de fata, are ca scop modificarea functiunilor admise in vederea diversificarii acestora, avand in vedere proximitatea fata de marile bulevarde (Bd. Tomis si Bd. Mamaia). Investitia ce se doreste a se realiza in baza prezentei documentatii urbanistice, este ca in cadrul constructiei existente sa se adaposteaasca functiuni hoteliere, ce necesita implicit o alta compartimentare interioara si restaurarea/ lucrari de mentenanta ale fatadelor constructiei existente. Din tesutul existent in zona studiata constructia ce se situeaza pe terenul ce a generat P.U.Z., este printre putinele constructii ce dispune de elemente pe fatada cu valoare arhitecturala.

Zona propusa spre studiu P.U.Z. este delimitată astfel:

- EST: Bulevardul Tomis;
- SUD: Bulevardul Mamaia;
- VEST: strada General Manu;
- NORD: Sc Raja SA, Sc Proiect SA;

Teren ce a generat P.U.Z. este delimitat astfel:

- EST: Bulevardul Tomis;
- SUD: proprietate privata;
- VEST: proprietate privata;
- NORD: strada Călărăși;

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Sistem de Proiectie Stereografica 1970

Nr. Pkt	X	Y
1	304816.837	753724.178
2	304830.084	753567.720
3	304843.072	753384.643
4	304856.074	753198.897
5	304878.910	753008.320
6	304892.920	752813.030
7	304906.000	752618.050
8	304919.021	752423.224
9	304932.004	752228.554
10	304945.384	752034.040
11	304958.511	751839.774
12	304971.601	751645.664
13	304984.110	751451.820
14	304996.820	751258.250
15	305009.220	751064.860
16	305021.800	750871.660
17	305034.547	750678.650
18	305047.500	750485.820
19	305060.600	750293.170
20	305073.777	750100.800
21	305086.617	749908.620
22	305099.000	749716.630
23	305111.620	749524.830
24	305124.500	749333.220
25	305137.220	749141.800
26	305150.111	748950.570
27	305162.800	748759.530

Suprafata masurata = 20285 mp.

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL

Constanta, Str. Calarasi Nr.1
Sistem de Proiectie Stereografica 1970

Nr. Pkt	X	Y
A	304924.140	751900.000
B	304937.400	751715.122
C	304950.800	751530.244
D	304964.300	751345.366
E	304977.700	751160.488

Suprafata masurata = 442 mp.

BILANT TERITORIAL REGIM JURIDIC EXISTENT CE SE MENTINE	
Proprietati private ale persoanelor fizice/ juridice	12416,6 mp.
Proprietate publica de interes local	7431,9 mp.
Proprietate publica de interes judetean	436,5 mp.
TOTAL	20285,00 mp.

N TOPOGRAFIC		SC Toporom Logistic SRL		Beneficiar:		Pr. nr.
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA www.masstudio.ro		CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN SI STAVROSITU MARIA		232/2019		Faza:
SPECIFICATIE		NUME	SEMNAURA	scara	Titlu proiect:	
Sef proiect		URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		1/1000	ELABORARE PLAN URBANSITIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA ȘI STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870	
COLECTIV ELABORARE (PROIECTAT/ DESENAT)		URB.BIANCA_RALUCA_NEDEA		format A3	Titlu plansa:	
		URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		11/2019	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
		ARH.STEBINGĂR_MIHAI			Plansa nr. U-06	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.						

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

”ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE BULEVARDUL TOMIS, BULEVARDUL MAMAIA SI STRADA GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C. 216870”

I.02 Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul

CONSTANȚA, STR. CĂLĂRAȘI nr. 1

I.03 Titularul investiției

CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN și STAVROSITU MARIA

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTENERS S.R.L. - CONSTANȚA
tel: 0723.171.168

I.05 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.06 Numar proiect

232/2019

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora **pe întreaga suprafață a zonei studiate**. Zona studiată prin prezenta documentație este situată în municipiul Constanța, în proximitatea zonei centrale, și este cuprinsă între bd. Mamaia, bd. Tomis, Strada Călărași și strada General Manu. Amplasamentul ce a generat prezenta documentație este situat pe strada Călărași, nr. 1.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației “PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. CĂLĂRAȘI, BD. TOMIS, BD. MAMAIA ȘI STR. GENERAL MANU” AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 24643/ 22.01.2019, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Certificatul de Urbanism nr. 263/ 21.01.2019;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- HCLM nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, actualizat 2018;
- H.C.J.C. nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

2.1.3. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

2.1.4. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

2.1.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/ 2001, actualizată, privind administrația publică locală.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Amplasamentul este situat în **intravilanul Municipiului Constanța**, în proximitatea zonei centrale și a Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța, în situl urban înregistrat în Lista Monumentelor Istorice cu codul **CT-II-s-B-02820** și este parte a Necropolei orașului antic Tomis, înregistrat în L.M.I. cu codul **CT-I-s-A-02555**.

Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă aflându-se într-o zonă de locuire în proces de restructurare. Tendința de dezvoltare a zonei studiate este aceea de majorare a regimului de înălțime, dar și de diversificare a funcțiilor, zona căpătând un caracter de zonă funcțională mixtă.

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

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale** (alunecări de teren, etc.), ce probează lucrări de consolidare prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare.

- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

b) Amplasarea față de aliniament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- 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;

c) Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor **O.M.S. nr. 119/2014** modificată și completată prin **Ordinul 994/2018**, sau cu acordul proprietarilor, referitor la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- **prevederile Codului Civil.**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de

limitile laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor, distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă).

2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/2017, actualizată în 2018 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

b) **Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.

Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, **parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate** în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. nu are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

*Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

b) **Aspectul exterior al construcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

3.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizată în 2018.**

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției (art. 34), conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.1. ZONIFICARE FUNCționalĂ

4.1.1. Definierea unei anumite zone de reglementare este determinată de patru parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă;
- modul de utilizare al terenului.

Schimbarea unuia dintre cei patru parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

4.1.2. Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 20.285 mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în trei zone de reglementare:

- **ZLM – Zonă mixtă cu front construit caracteristic la bulevard, având funcțiuni complementare locuirii și locuințe col**
ective;
- **ZL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E-3E retras/ M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;**
- **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente – se menține conform P.U.G.**

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL MAMAIA, BULEVARDUL TOMIS, STRADA CĂLĂRAȘI, STRADA GENERAL MANU», în **suprafață de 20.285 mp.**, se afla în **intravilanul, municipiului Constanța**.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire, comerț și servicii complementare locuirii.

Amplasamentul este situat în **intravilanul Municipiului Constanța**, în proximitatea zonei centrale și a Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța, în situl urban înregistrat în Lista Monumentelor Istorice cu codul **CT-II-s-B-02820** și este parte a Necropolei orașului antic Tomis, înregistrat în L.M.I. cu codul **CT-I-s-A-02555**.

Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă aflându-se într-o zonă de locuire în proces de restructurare. Tendința de dezvoltare a zonei studiate este aceea de majorare a regimului de înălțime, dar și de diversificare a funcțiilor, zona căpătând un caracter de zonă funcțională mixtă.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE - ZLM:

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație.

5.1.3. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII – ZL2a:

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

5.1.4. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE ECHIPAMENTELOR PUBLICE – ZRE1 – SE MENȚINE CONF. P.U.G.:

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor.

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE UTILIZĂRI ADMISE:

○ **ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, avand functiuni diverse complementare locuirii si locuinte colective:**

- locuinte colective mici si medii;
- hoteluri, apartament-hoteluri, si alte servicii/activitati de turism;
- activitati si servicii comerciale si de alimentatie publica;
- birouri;
- activitati si servicii legate de sport/ wellness-SPA;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.

○ **ZL2a - Locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție:**

- locuinte individuale cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit la parterul construcțiilor funcțiuni complementare locuirii, precum: activități și servicii comerciale și de alimentație publică, birouri pentru profesii libere;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje (sub/supra terane și la sol), garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejuriri.

○ **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente - SE MENTINE:**

- echipamente publice la nivel rezidențial si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

○ **ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, avand functiuni diverse complementare locuirii si locuinte colective:**

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

- creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250.00 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- clădirile cu funcțiuni de interes public la etajele inferioare vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

○ **ZL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție:**

- 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;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

○ **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente - SE MENTINE:**

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele și grădinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru creșele și grădinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, ingradită și amenajată conform necesităților.

UTILIZARI INTERZISE

○ **ZLM - Zona mixtă cu front construit caracteristic la bulevard, având funcțiuni diverse complementare locuirii și locuințe colective**

și

○ **ZL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție:**

- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate în cadrul **utilizărilor admise și utilizărilor admise cu condiționări.**

○ **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente - SE MENTINE:**

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

Conform legii nr. 350/2001, art. 47, alin. (2), *elaborarea de Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.*

Terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. este o parcelă de colț, astfel prezintă deschidere la 2 artere de circulație: bd. Tomis și str. Călărași.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

Pentru zonele de reglementare **ZLM și ZL2a**:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- se admite retragerea construcțiilor de la aliniament doar în condițiile în care aceasta este necesară în vederea accesului carosabil pe lot și nu se depreciază caracterul fondului construit la stradă, din punct de vedere estetic și funcțional de la nivel pietonal.
- 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;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate pe limita de proprietate.

Pentru zona de reglementare **ZRE1**:

În cazul zonei de reglementare **ZRE1** amplasarea clădirilor se va face conf. Normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificat și completat prin **Ordinul 994/2018** sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

- prevederile Codului Civil.
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

La care se adaugă următoarele prevederi în funcție de regimul de construire:

- pentru zonele funcționale – **ZLM și ZL2a** - reglementate prin prezenta documentație retragerile, în cazul **regimului de construire discontinu- cuplat/ izolat**:

- față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de minimum 3 metri și totodată se *recomandă* ca retragerea față de limitele laterale și posterioară să fie egală cu 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă;
- în cazul regimului de construire cuplat, noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

- pentru zone funcționale – **ZLM și ZL2a** - reglementate prin prezenta documentație retragerile, în cazul **regimului de construire continu- înșiruit**:

- 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 defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- lungimea calcanului va fi de maxim 25,00 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;

În cazul zonei de reglementare **ZRE1** amplasarea clădirilor se va face conf. Normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

Excepție: În cazul parcelelor ce vor fi folosite pentru realizarea de investiții ce privesc construcții destinate parcajelor sub/supraterane și la sol, ce vor avea și deservire publică, nu doar privată, se permite amplasarea construcțiilor pe limitele de proprietate, atât timp cât nu aduc prejudicii parcelei vecine și răspund unui studiu de însorire.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- toate imobilele vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 (jumătate) din înălțimea celei mai înalte, având fațadele cu ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală, conform normativelor în vigoare, însă vor fi probate prin studii de însorire îndeplinind condițiile O.M.S. 119/2014 modificat și completat prin Ord. 994/2018.

- **ZL2a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E-3Eretras/ M niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție**

- 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri poate fi redusă până la **3.00 metri**, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

o **ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, avand functiuni diverse complementare locuirii si locuinte colective**

- 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri poate fi redusă până la **5.00 metri**, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

o **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente**

- se reglementează conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație se vor respecta următoarele prevederi:

a) Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Documentația își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

Propunerea prezentului P.U.Z. reglementează circulațiile în zona studiată și limitrofe acesteia, după cum urmează :

În vederea ameliorării problemei parcărilor spontane din zona de studiu, se propune reorganizarea profilului transversal al str. General Manu astfel: carosabil cu o lățime de 5,23 metri, parcări amenajate paralele cu sensul de mers pe o singură parte cu o lățime de 2,50 metri și trotuare de 2,83 metri, respectiv 3,30 metri. De asemenea, pe strada Călărași, se propune 1 sens de mers având 2 benzi de circulație carosabilă, parcări amenajate pe o singură parte a carosabilului, paralel cu axul străzii și trotuare.

Parcajele vor fi amenajate fără să afecteze accesul carosabil pe lot.

b) Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție dintr-o circulație publică, potrivit importanței și destinației construcției.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație se vor respecta următoarele prevederi:

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.**

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E-3ERETRAS/ M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

H_{maxim} admisibil este 15,00 metri

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE

H_{maxim} admisibil este 18,00 metri

ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine

Înălțimea maximă admisă a clădirilor este măsurată de la CTA la cornișă.

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

*Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E-3ERETRAS/ M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

Și

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUirii SI LOCUINTE COLECTIVE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E-3ERETRAS/ M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUirii SI LOCUINTE COLECTIVE:

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune, și se vor amplasa la minimum 10.00 metri față de clădire conform legislației în vigoare.
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de

investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Noile obiective se vor brânși la rețeaua existentă conform avizelor și specificațiilor instituțiilor de specialitate și a normelor în vigoare.

e-Distribuție Dobrogea – aviz de amplasament favorabil nr. 263883539/ 24.04.2019. În zona studiată există rețea de distribuție electrică. Prezentul aviz nu constituie aviz tehnic de racordare, fiind valabil doar pentru faza PUZ. La fazele ulterioare se va depune o nouă documentație de specialitate.

Distrigaz Sud Rețele - engie – aviz favorabil nr. 313831270/ 11.04.2019. Zona studiată este deservită de rețea de alimentare cu gaze naturale;

R.A.D.E.T. Constanta – aviz de amplasament favorabil condiționat nr. B 5808/ 17.04.2019: există rețele termice în zona de studiu a prezentei documentații, astfel trebuie respectate condițiile prevăzute în prezentul aviz.

S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. – aviz condiționat nr. 570/ 17.04.2019: conform prezentului aviz în zona lucrării propuse Telekom are pozate cabluri Tc, astfel trebuie respectate condițiile prevăzute în prezentul aviz.

ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E-3ERETRAS/ M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCȚIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII ȘI LOCUINTE COLECTIVE:

se vor respecta următoarele prevederi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, coroborat cu H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Spațiile verzi nou înființate urmează să fie amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, etc. menționate în Anexa 2 aferentă H.C.J.C nr.152/ 22.05.2013.

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

Pentru fiecare parcelă se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E-3ERETRAS/ M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE:

se vor respecta următoarele prevederi:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejurărilor va fi de 1,80 - 2,20 m. .

Porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurare al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine

5.3. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E-3ERETRAS/ M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

P.O.T. maxim = 54,00%

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE

P.O.T. maxim = 36,00%

P.O.T. maxim = 100% exclusiv pentru realizarea de parcaje sub/supraterane și la sol, ce au și deservire publică, nu doar privată;

ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

ZL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E-3ERETRAS/ M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

C.U.T. maxim = 1.62 ADC/mp. teren

ZLM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE

C.U.T. maxim = 1.8 ADC/mp. teren

ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine

***** Glosar**

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- *CTA* - Cota terenului amenajat;

6. CONCLUZII

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

Întocmit,
Urb. Alexandra TUDOR

Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU