



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei,
str. Bogdan Vodă și limita ZRL4,
inițiator SC Blue Bike Development SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 109686/20.07.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 111171/22.07.2020, precum și avizul nr. 109684/20.07.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din 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;

Văzând avizul de oportunitate nr. 81653/09.05.2019 al Direcției urbanism;

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei, str. Bogdan Vodă și limita ZRL4, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Nicolae Iorga nr. 5-7, în suprafață de 443 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247061, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Blue Bike Development SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1114/18.05.2017 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Blue Bike

Development SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2020



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 109686 / 20.07.2020

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei, str. Bogdan Vodă și limita ZRL4, inițiator SC Blue Bike Development SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 262/21.01.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 20.01.2021), avizul de oportunitate nr. 81653/09.05.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 15913/28.01.2020, avizul nr. 109684/20.07.2020 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei, str. Bogdan Vodă și limita ZRL4, inițiator SC Blue Bike Development SRL.

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

AVIZ

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 109686/20.07.2020, inițiat de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei, str. Bogdan Vodă și limita ZRL4, inițiator SC Blue Bike Development SRL;

Comisia, întrunită azi _____.____.2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (6) al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / Respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 177965/16.09.2019 adresată de SC Blue Bike Development SRL cu sediul în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 92 colț cu str. Atelierele nr. 4, C1, et. 1, cam. 4, în baza documentației completată cu adresa nr. 238863/10.12.2019;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 109684 din 20.07.2020

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei, str. Bogdan Vodă și limita ZRL4;

Inițiator: SC Blue Bike Development SRL

Proiectant: SC Agorapolis SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihaela Pușnava

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Nicolae Iorga nr. 5-7, în suprafață de 443 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247061, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- Utilizari admise: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC
- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor și a altor funcțiuni complementare în arile de extindere este conditionată de existența unui PUZ aprobat conform legii;
- Utilizari interzise: funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile și platforme de substăntă inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

Teresele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1,0.

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru constructii înşiruite - suprafaţă minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafaţă minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafaţă minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la stradă de minim 14 m. Pentru parcela de colţ se admite o reducere cu 50 mp a suprafeţei terenului şi o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare faţadă.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din

inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeași prevedere și in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima} = 50 \text{ mp}$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi $P+2E$ ($H_{maxim} = 10 \text{ m}$); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

La nivelul PUZ, se regăsesc două subzone funcționale:

ZRL2 am1 - zonă mixtă de locuințe individuale, colective mici și funcțiuni complementare cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** – pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1 mp adc/mp teren** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62 mp/mp teren** pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

$H_{max} = 14 \text{ metri la cornișă}$;

$RH_{max} = P+2$;

ZRL2 am2 - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1 mp** adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62 mp/mp** teren pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

Hmax= 14 metri la cornișă;

RHmax= P+2;

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Locuințe individuale și locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere aferente exclusiv funcțiunii de pe lot;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Se admite ca imobilele situate de-a lungul Străzilor Nicolae Iorga și Bucovinei să admită funcțiuni complementare sau conexe locuirii amplasate pe întreaga suprafață de la nivelul parter.
- Se admit funcțiuni conexe sau complementare locuirii precum: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.), spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber, relaxare și practicarea unor sporturi la interior, unități de educație tip grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe etc., cu condiția asigurării locurilor de parcare pe lot, necesare conform normativelor locale în vigoare, sau pe terenuri aflate în raza a maxim 500 m față de parcela de intervenție;
- Se recomandă ca la parterul imobilelor orientate spre strada Nicolae Iorga, acestea să găzduiască funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- 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. Mansarda nu va fi o mansardă falsă, și se va respecta înălțimea la cornișă și coeficientul de utilizare al terenului prevăzute prin prezentul regulament.
- Este permisă realizarea demisolurilor și a supantelor pentru funcțiunile admise și admise cu condiționări cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului și a înălțimii maxime admise.
- Exclusiv în cazul subzonei ZRL2 am1, pentru parcelele cu suprafețe mai mari de 300 mp se admit funcțiuni complementare sau conexe locuirii pe întreaga arie construită desfășurată a imobilului.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

ZRL2 am1 și ZRL2 am1:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Activități generatoare de disconfort pentru locuitori cum ar fi: funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRL2 am1 și ZRL2 am1:

Loturile sunt construibile după cum urmează:

- Pentru construcții înșiruite, în cazul fronturilor cu dimensiuni de minim 6 metri și suprafața parcelei este cel puțin 150 mp;
- Pentru construcții cuplate, în cazul fronturilor mai mari de 9 metri (inclusiv 9 metri) și suprafața parcelei este cel puțin 200 mp;
- Pentru construcții izolate, în cazul fronturilor mai mari de 14 metri și suprafața parcelei mai mare de 300 mp;

Pentru situațiile în care parcelele nu îndeplinesc niciuna dintre condițiile de construire, acestea pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de comasare. În condițiile în care este îndeplinită doar condiția de deschidere la stradă, se poate emite o autorizație de construire doar în baza unui PUD.

Condițiile de mai sus sunt valabile în cazul noilor intervenții care necesită autorizație de construire. Parcelele deja construite păstrează condițiile existente până la solicitarea unei autorizații de construire, autorizație care se va emite în baza prezentului regulament.

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă care are o lățime minimă de 4 metri, se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale imobilului inițial situate pe aliniament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

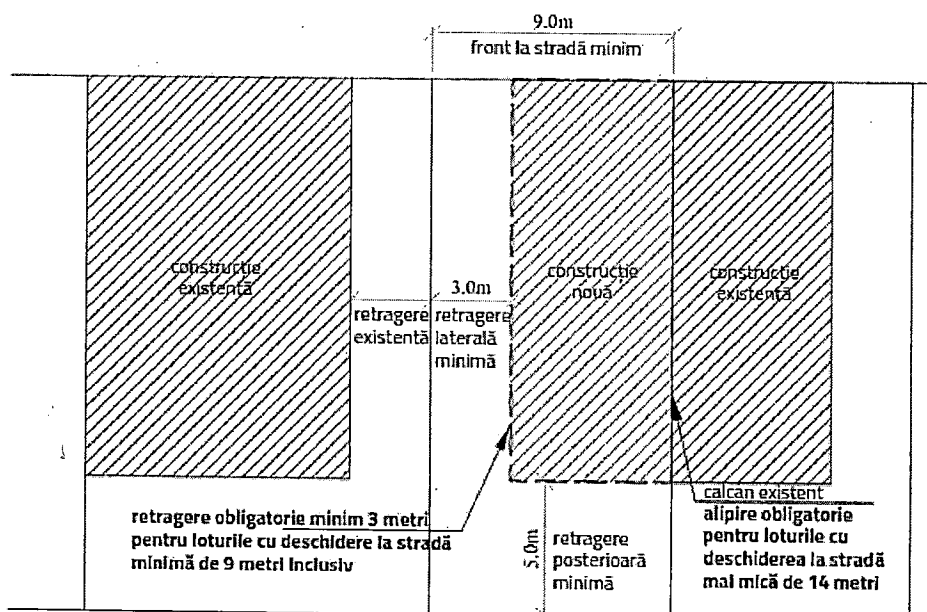
- Este permisă amplasarea construcțiilor pe aliniament sau retras față de acesta în funcție de vecinătăți, soluția de arhitectură și de amplasarea în parcelă. Dacă spațiul dintre construcție și aliniament nu este amenajat ca parcare, acesta se va amenaja ca spațiu verde sau spațiu public, în funcție de funcțiunea desfășurată la nivelul parterului.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor Nicolae Iorga și Dragoș Vodă cu strada Bucovinei se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 6 metri la nivelul parterului, pentru a asigura o zonă de vizibilitate suficientă pentru asigurarea în trafic. La nivelul etajelor este permisă racordare fațadelor conform limitelor de proprietate;
- Retragera de la aliniament se va realiza astfel încât să nu se lase aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.
- În cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- Nu este permisă depășirea edificabilului cu console, bow-window-uri, balcoane, terase sau alte părți ale construcției realizate deasupra solului. Amprenta acestora se va înscrice în edificabil.
- Edificabilul se definește ca suprafața componentă a unei parcele în interiorul căreia pot fi amplasate construcții. Edificabilul este determinat de retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și și posterioare, conform prezentului Regulament Local de Urbanism

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

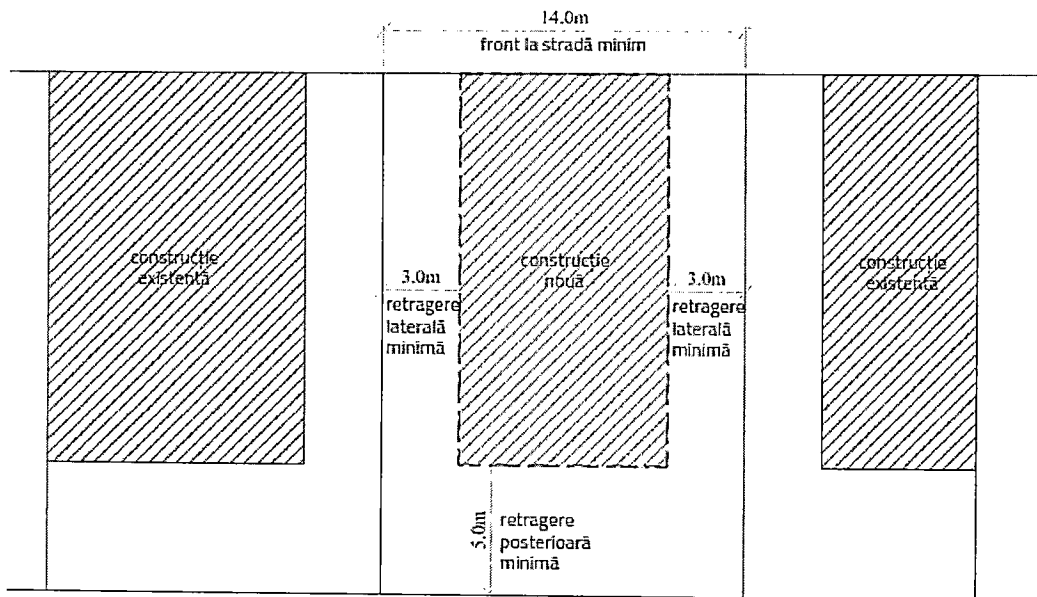
- În cazul în care o parcelă pe care se intenționează edificarea se învecinează cu o parcelă pe care se află o construcție edificată pe limita de proprietate comună, este obligatorie construirea pe acea limită, pentru acoperirea calcanului existent, sau la 60 cm față de limita de proprietate în cazul în care nu se obține acordul vecinului. Construcțiile astfel realizate, în regim cuplat la o limită laterală.

Exemplu edificare în regim cuplat
5 parcelă min 200 mp
Front la stradă minim 9 metri



- în cazul construirii în regim izolat sau cuplat se va respecta o retragere laterală minimă de 3 metri.

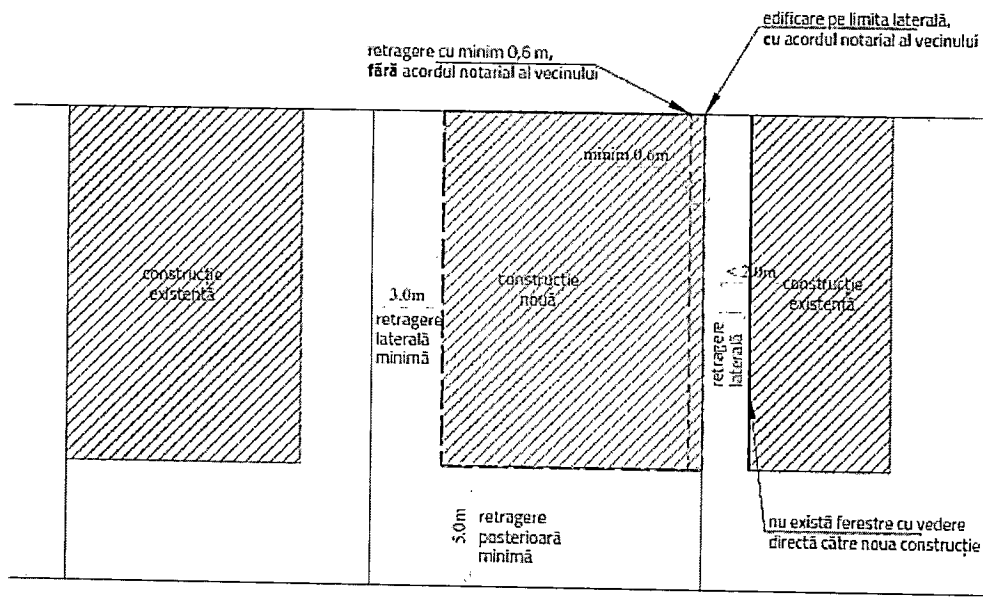
Exemplu edificare în regim izolat
 S parcelă min 300 mp
 Front la stradă minim 14 metri



În același timp, se vor verifica și respecta și condițiile de însorire conform OMS nr 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

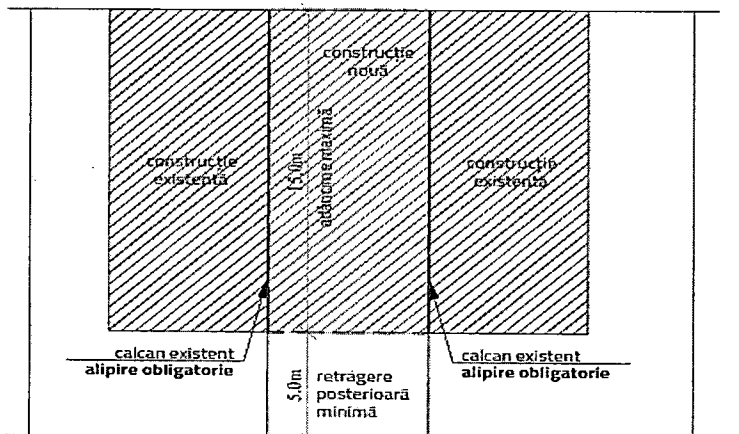
- În situația în care o parcelă care, prin suprafață și deschidere la stradă este pretabilă pentru construire în regim cuplat sau izolat se învecinează cu o parcelă pe care există o construcție edificată la o distanță mai mică de 2 metri, iar pe fațada laterală dinspre terenul de intervenție nu există ferestre cu vedere directă către limita de proprietate sau aceasta este un calcan, este posibilă edificarea pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinului, sau respectând față de acea limită laterală o retragere minimă de 60 cm fără a fi nevoie de acordul notarial al vecinului, cu condiția ca pe fațada laterală propusă să nu fie realizate ferestre cu vedere directă.

Exemplu edificare excepții retragere
 *doar în cazul regimurilor de construire cuplat sau izolat

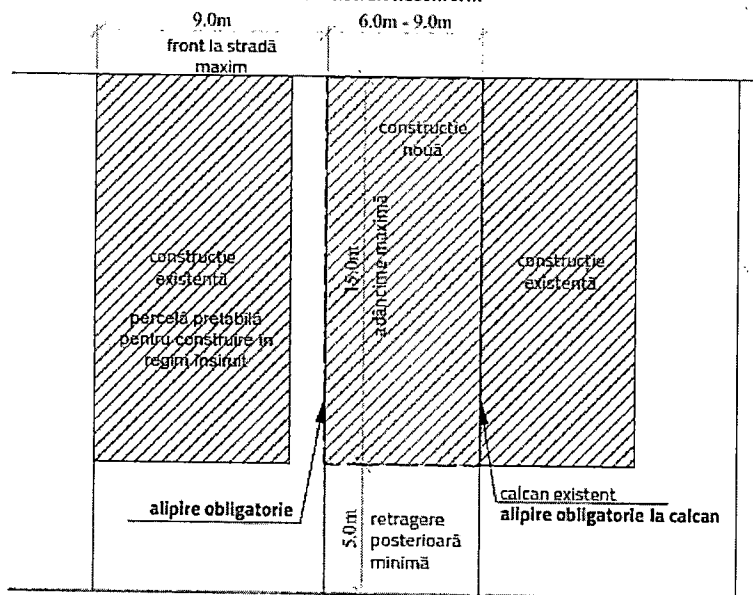


- În cazul în care o parcelă se învecinează pe ambele limite laterale cu imobile edificate pe limita de proprietate, atunci acea parcelă se va edifica în mod obligatoriu în regim înșiruit. Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin 3 metri, măsurată de la cota terenului amenajat și până la cornișă. În cazul segmentării spațiului, regimul de construire devine cuplat, și se va supune regulilor acestuia.

Exemplu edificare în regim înșiruit
S parcelă min 150 mp
Front la stradă minim 6 metri

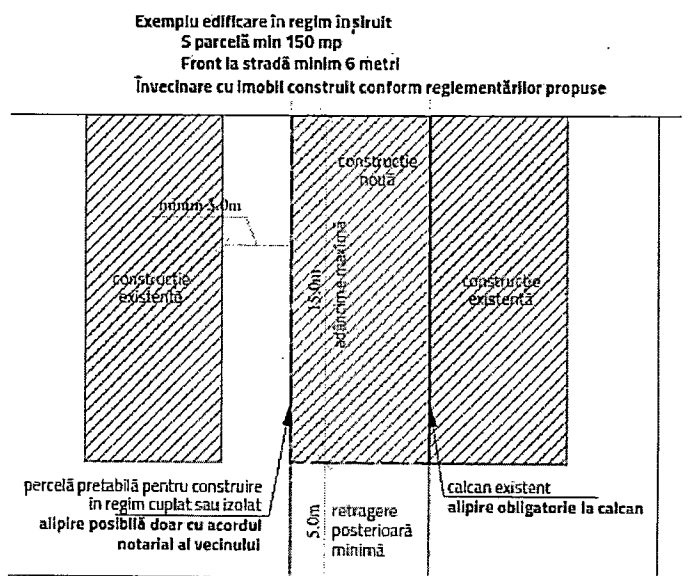


Exemplu edificare în regim înșiruit
S parcelă min 150 mp
Front la stradă minim 6 metri
Învecinare cu imobil construit neconform

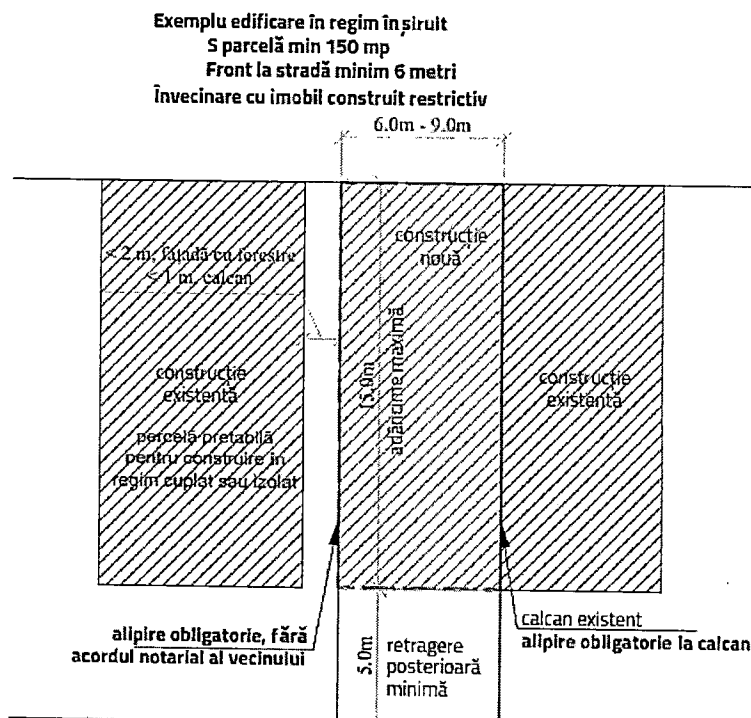


- În cazul în care o parcelă care, prin suprafață și deschiderea la stradă este pretabilă pentru construire în regim înșiruit se învecinează cu o altă parcelă pretabilă pentru construire în regim înșiruit, dar pe care există edificată o construcție realizată în regim cuplat la limita laterală opusă, atunci studiul de înșiruire nu va fi edificator din cauza orientărilor loturilor. În această situație, este obligatorie edificarea în regim înșiruit, deci prin construirea pe ambele limite laterale.

- În cazul în care o parcelă care, prin suprafață și deschiderea la stradă este **pretabilă** pentru construire în regim înșiruit se învecinează cu o parcelă pretabilă pentru construire în regim cuplat sau izolat, pe care se află edificată o **construcție retrasă față de limita laterală comună cu minim 3 metri**, este posibilă edificarea în regim înșiruit doar cu **acordul notarial al vecinului**, indiferent de rezultatul studiului de însorire. În caz contrar, parcela în cauză este **neconstruibilă** și poate deveni construibilă prin operațiuni cadastrale de comasare.



- Dacă pe parcela vecină, între limita comună de proprietate și fațada cu ferestre de vedere directă către limita de proprietate sau balcoanele construcției este o distanță mai mică de 2 metri acordul notarial nu este necesar, construcția putând fi edificată în regim înșiruit. De asemenea, dacă pe parcela vecină, între limita comună de proprietate și fațada construcției care nu are ferestre cu vedere directă către limita comună de proprietate (sau există un calcan) este o distanță mai mică de 1 metru acordul notarial nu este necesar, construcția putând fi edificată în regim înșiruit.



- În cazul în care o parcelă se învecinează pe ambele limite laterale cu construcții retrase de la limită cu minim 3 metri, atunci parcela este construibilă doar în regim izolat, cu retragere minimă de 3 metri față de fiecare limită laterală.
- În cazul în care parcela are o deschidere la stradă mai mică de 14 metri și se învecinează pe ambele laturi cu imobile pe care construcțiile sunt edificate la mai puțin de 2 metri față de limitele laterale, atunci parcela se va putea edifica pe una dintre limitele laterale unde obține acordul notarial al vecinului. În lipsa acordului notarial al vecinului, parcela este construibilă doar în urma realizării unui studiu PUD.
- Se interzic operațiunile cadastrale de dezmembrare în urma cărora ar putea rezulta parcele cu suprafețe sau deschidere la stradă mai mici decât cele descrise la ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).
- Față de limita posterioară de proprietate a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri în cazul locuințelor înșiruite. În cazul locuințelor cuplate sau izolate, se va respecta o retragere posterioară egală cu o jumătate din înălțimea fațadei posterioare, măsurată de la cota terenului amenajat în dreptul accesului și până la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Se acceptă alipirea pe limita posterioară doar în cazul în care se întrunesc următoarele condiții în mod simultan:

- Parcela are o adâncime de cel mult 15 metri și
- Pe limita posterioară există o construcție cu folosința de locuință, cu suprafața minimă de 50 mp pe parcela opusă limitei posterioare și
- Înălțimea volumului propus este aceeași cu înălțimea construcției existente, măsurată de la cota terenului amenajat și până la cornișă.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalt, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și să se asigure condițiile prevăzute de OMS 119/2014;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Ieșirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluență.
- Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. De regulă, se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile aferente zonei de studiu PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu HCL 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.
- În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcaji subterane sau în primele niveluri ale construcției. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 14 m, măsurată de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă;
- Sunt permise realizarea subsolurilor, demisolurilor, supanelor și a mansardelor, cu respectarea înălțimii maxime admise și a CUT;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejuririi.
- În cazul construcțiilor construite pe limita de proprietate, se va respecta, în mod obligatoriu, alinierea etajelor construcțiilor vecine.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale cu olane;
- Pentru construcțiile amplasate în intersecții sau la capetele de perspectivă vizibile din arterele de largă circulație, autorizarea se va face pe bază de PUD;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accesuri;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafața mineralizată 50%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.
- În condițiile în care pe aliniamentele parcelelor de colț nu sunt edificate construcții, racordarea împrejmuirilor la intersecțiile străzilor Nicolae Iorga și Dragoș Vodă cu strada Bucovinei se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre cele două laturi de minim 2 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- POT max = **35%** - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și construibile conform prezentului regulament;
- POT max = **50%** - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.
- Terasele acoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp ADC / mp teren$)

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- CUT max = **1 mp adc/mp teren** - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și construibile conform prezentului regulament;
- CUT max = **1,62 mp/mp teren** - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.11.2019** s-au solicitat următoarele:

- documentația prezentată va fi completată cu următoarele avize sau acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate:
 - acord Libra Bank,
 - taxa RUR,
 - studiul istoric,
 - desfășurare front stradal existent și propus pentru străzile care delimitează zona de studiu;
- zona studiată va fi împărțită în două zone de reglementare, iar denumirea lor va fi determinată de funcțiunea admisă predominantă (exemplu: L - locuire, M - zonă mixtă);
- partea scrisă a documentației va fi completată cu **planul de acțiune**;
- se vor studia modalitatea de mobilare a fiecărui lot și regimul maxim de înălțime admis, în funcție de suprafața parcelei și deschiderea la stradă.

- ulterior completării documentației se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

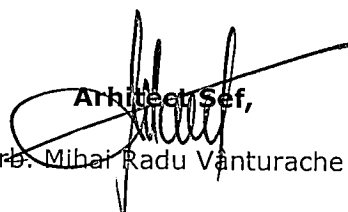
În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **27.02.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu condiția prelungirii valabilității avizelor de utilități și infrastructură, după caz.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 262/21.01.2019 (valabil până la 20.01.2021), emis de Primăria municipiului Constanța.


Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vănturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

R A P O R T

Nr. 111171 / 22.07.2020

Urmare solicitării nr. 177965/16.09.2019 adresată de SC Blue Bike Development SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei, str. Bogdan Vodă și limita ZRL4, în baza documentației completată cu adresa nr. 238863/10.12.2019, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Nicolae Iorga nr. 5-7, în suprafață de 443 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247061, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Blue Bike Development SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1114/18.05.2017 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 262/21.01.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 20.01.2021) și avizului de oportunitate nr. 81653/09.05.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 127193/02.07.2019, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 02.07.2019 - 07.07.2019.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 247671/23.12.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 23.12.2019-17.01.2020).

Au fost emise 51 de notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T106647/04.12.2019.

Dezbaterea publică a avut loc în data de 10.01.2020, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 4400/10.01.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 4 sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ. S-au formulat observații referitoare la următoarele:

- distanța dintre imobilul propus și casele vecine și posibilitatea afectării structurii de rezistență a caselor existente,
- accesul greoi la garajele din subsol, mai ales dacă se defectează platforma de acces,
- organizarea accesului la subsol cu lift va determina consum mare de energie, vibrații, zgomot, etc.
- modalitatea de redactare a RLU și stabilire a prevederilor urbanistice prin PUZ,
- nu sunt suficiente locuri de parcare.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 15913/28.01.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 181117/19.09.2019, conform răspunsului formulat în data de 11.10.2019.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

La nivelul PUZ, se regăsesc două subzone funcționale:

ZRL2 am1 - zonă mixtă de locuințe individuale, colective mici și funcțiuni complementare cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1 mp adc/mp teren** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62 mp/mp teren** pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

Hmax = 14 metri la cornișă;

RHmax = P+2;

ZRL2 am2 - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1 mp adc/mp teren** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62 mp/mp teren** pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

Hmax= 14 metri la cornișă;

RHmax= P+2;

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D

Piese scrise :

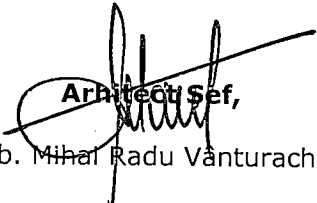
- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 262/21.01.2019 (valabil până la 20.01.2021)
- Aviz de Oportunitate nr. 81653/09.05.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de morfologie a parcelarului
- Studiu istoric
- Studiu de trafic
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind dotările de proximitate

- Raportul informării și consultării publicului nr. 15913/28.01.2020
- Avize :
- RAJA nr. 510/55469/19.06.2019
 - ENEL nr. 266778949/03.06.2019 și nr. 305183324/01.04.2020
 - RADET nr. B 7637/23.05.2019
 - Engie nr. 313.988.770/03.06.2019
 - Telekom nr. 836/29.05.2019
 - aviz Comisia de circulație nr. A 6049/18.06.2019
 - notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 899R/22.07.2019
 - acord Libra Bank nr. 652/19.09.2019
 - aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 1263//U/03.07.2019
 - aviz Stat major general nr. DT/4357/24.06.2019
 - aviz Consiliul județean Constanța nr. 75/05.12.2019
 - actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 6359 RP/15.07.2019.

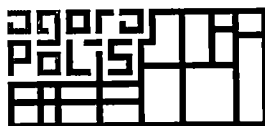
CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG.

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Nicolae Iorga, str. Bucovinei, str. Bogdan Vodă și limita ZRL4, inițiator SC Blue Bike Development SRL.


Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vănturache

Inspector,
Cristina Stamat

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL I

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

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

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

Nr contract: **208/11.03.2019**

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

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

0. CONTEXT

0.0. Date beneficiar:

Nume: SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

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

Identificare prin: CUI 30286371

0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

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

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

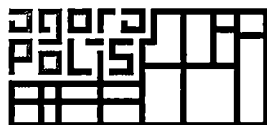
- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența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

Destinații interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

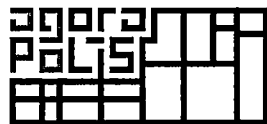
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producția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

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

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



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



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

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-0-200, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

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

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

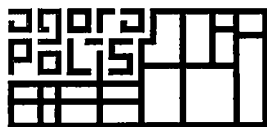
- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul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

În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **Completarea utilizărilor admise la nivelul zonei prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG în vigoare**, ținând seama de caracterul zonei și tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei;
- **Detalierea specifică a retragerilor laterale pentru parcela care a generat PUZ** ținând seama de condițiile de construire imprimate de situația existentă pe parcelele învecinate;
- Determinarea condițiilor de construire viitoare în contextul unor modificări ale parcelarului;



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- **Medierea relației între fronturile construite existente;**
- **Asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**

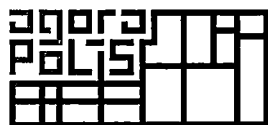
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Prin Avizului de Oportunitate cu nr. 81653/09.05.2019, s-au solicitat următoarele:

- Se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „Modificarea prin planuri urbanistice zonale ale zonelor unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane fizice și/sau juridice. În această situație, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.”
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori.
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulațiilor publice ori a accesului la vecinătăți.
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.
- se vor respecta prevederile HCL 113/2017, rectificat cu HCL 28/2018, detaliat prin HCL nr 532/2018.
- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr 80/07.01.2019), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - Avizul Consiliului Județean Constanța;
 - studiu de morfologie a parcellarului în vederea stabilirii regimului de construire (izolat/cuplat/înșiruit), în raport cu lățimea frontului la stradă;
 - studiu istoric;
 - se va studia valoarea și starea clădirilor în vederea identificării imobilelor cu valoarea arhitecturală și/sau ambientală și stabilirea zonelor de protecție aferente, după caz;



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de Circulație;
- studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu;
- studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;
- desfășurare de front stradal existent și propus pentru străzile care delimitează zona de studiu;

0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

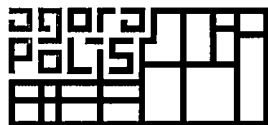
Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), cât și documente normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. HCL nr 429/31.10.2018;
- Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aprobat prin HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- HCJ Constanța nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța, în elaborare;
- alte planuri aprobate și situate în zonă, care nu au fost documentate până la stadiul de aviz de oportunitate a prezentului PUZ, spre a fi luate în evidență și coroborate până la emiterea avizului arhitectului șef;

De asemenea, studiul urbanistic va prelua indicațiile și concluziile tuturor studiilor de specialitate necesar a fi elaborate pentru a obține avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr 262/2019 și prin Avizul de Oportunitate nr 81653/09.05.2019.



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

Terenul cu suprafața de 443 mp care a generat prezentul studiu urbanistic a rezultat prin alipirea parcelelor cu numerele cadastrale 219436 cu suprafața de 186 mp, 219423 cu suprafața de 83 mp și 220852 cu suprafața de 174 mp, conform actului de alipire cu nr. 1114/18.05.2017. Funcțiunile anterioare ale parcelei au fost locuirea individuală și comerțul, însă, în prezent, în cadrul imobilului nu se desfășoară nicio activitate.

1.2. DATE GENERALE AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardului Mamaia, Municipiul Constanța

1.2.2. Amplasamentul:

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

1.2.3. Beneficiarul investiției:

Nume: Blue Bike Development SRL

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

Identificare prin: CUI: 30286371

1.2.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

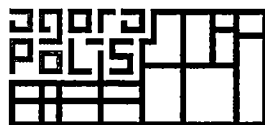
Urb. Beatrice Gheorghiu

1.2.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul este compus dintr-un singur imobil cu suprafața de 443 mp.



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

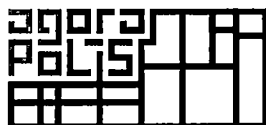
Suprafața zonei de studiu este de 9435 mp, delimitată conform Avizului de Oportunitate nr 81653/09.05.2019. Aceasta cuprinde parcela care a generat PUZ-ul și loturile cuprinse între străzile Nicola Iorga la nord, Bucovinei la vest, Bogdan Vodă la sud și UTR ZRL4 la est.

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

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



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



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

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în localitate

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

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

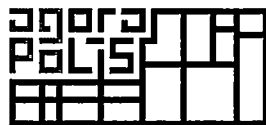
Imobilul se află într-o zonă cu interdicții temporare de construire până la aprobare PUZ, conform legii 350/2001, pentru solicitări care nu se încadrează în reglementările aprobate referitoare la retragerile construcțiilor de la aliniament, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, funcțiuni admise.

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

Imobilul se învecinează, după cum urmează:



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

Zona de studiu este delimitată :

- la nord de strada Dragoș Vodă;
- La est de bulevardul Mamaia;
- La sud de strada Dragoș Vodă;
- La vest de limita UTR ZRL4;

2.2. Evoluția zonei

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

Zona de studiu cuprinde o zonă funcțională, reglementată prin PUG-ul Municipiului Constanța, după cum urmează:

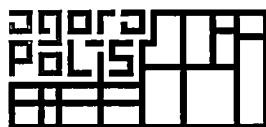
- ZRL2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

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

Analizând parțelarul din zona de studiu din punct de vedere al poziției limitelor laterale și posterioare, se observă că loturile cu formă alungită sunt, de cele mai multe ori, rezultatul unor operațiuni de dezmembrare a unor loturi mai mari (lucru confirmat de cele mai multe ori și de numerele poștale), similare cu cele din vecinătate. De altfel, aproximativ 63% dintre loturi (26 parcele) sunt rezultatul unor

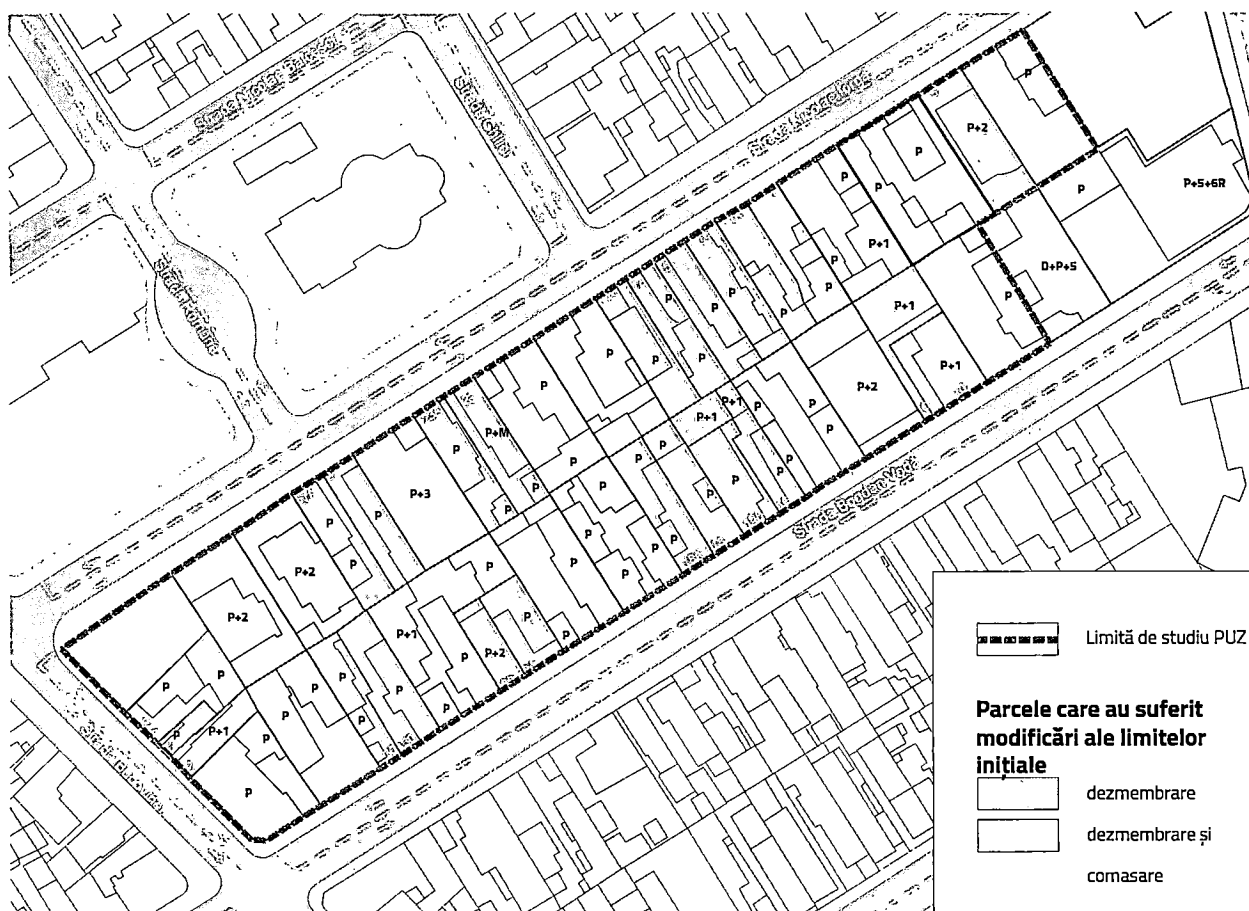


Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

operațiuni cadastrale de comasare-dezmembrare. Acest aspect este ușor de identificat analizând proiecția limitelor laterale pe limita posterioară a parcelelor situate pe fronturi opuse ale insulei și observând lipsa continuității către fronturi.

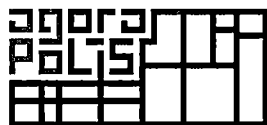


Gruparea parcelelor în funcție de tipul operațiunii cadastrale supuse. Sursa: prelucrare autor.

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



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



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



Imaginea construcțiilor de-a lungul străzii Nicolae Iorga . Sursa: studiu fotografic autor.

Potențialul de dezvoltare

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

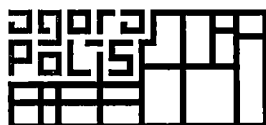
2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Constanta este influențat de poziția geografică, orașul situându-se între Dunăre și Marea Neagră, precum și de particularitățile fizico-geografice ale teritoriului. În zona litorală, climatul temperat-continental prezintă o influență marină.



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



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

Climatul maritim este caracterizat prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării și ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare.

Valorile temperaturilor medii anuale variază între 10°C în nordul și centrul județului și peste 11°C în sud. Variațiile multianuale nu depășesc 40C. Precipitațiile anuale variază între 400 litri/mp și 500 litri/mp, zona cea mai săracă în precipitații fiind litoralul unde valoarea cantității de precipitații se situează sub 400 litri/mp. (sursa: <http://www.cjc.ro>)

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

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat PUZ se realizează din strada Nicolae Iorga. Aceasta este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu trotuare cu lățimea variabilă, între 2,5 și 5 metri pe fiecare latură. Navigarea către orice direcție din oraș se face prin strada Nicolae Iorga către bulevardul Mamaia, bulevardul Tomis și bulevardul Alexandru Lăpușeanu.

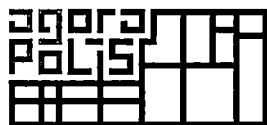
Străzile Bucovinei și Dragoș Vodă sunt, de asemenea, artere cu două benzi și dublu sens, cu trotuare cu lățime variabilă cuprinsă între 2 și 4 metri pe fiecare latură și se încadrează în clasa tehnică III. Bulevardul Mamaia este o arteră cu dublu sens, 3 benzi pe fiecare sens și spațiu verde median, încadrat în clasa tehnică I. Trotuarele de pe fiecare latură au lățimi variabile, între 4 și 6 metri. Pe toate cele 4 artere, locatarii și vizitatorii parchează autovehiculele de-a lungul trotuarelor sau chiar pe partea pietonală, în lipsa locurilor de parcare special marcate.

În zona de studiu exista următoarele intersecții:

- Strada Nicolae Iorga - str. Maramureșului- str. Bucovinei - intersecție în formă de cruce;
- Strada Bogdan Voda- str. Bucovinei - intersecție în formă de cruce;
- Strada Nicolae Iorga - blvd. Mamaia - intersecție în formă de T;



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Din analiza cozilor de trafic și a capacităților de circulație existente rezultă următoarele concluzii:

- nivelele de serviciu actuale sunt situate la limita inferioară între A și C, cu excepția str. Nicolae Iorga la intersecția cu blvd Mamaia, care are nivelul de serviciu F. Acest lucru se explică prin faptul că vehiculele de pe str. Nicolae Iorga trebuie să cedeze trecerea la fluxurile majore din blvd Mamaia;
- cozile de vehicule maximale sunt între de 6-13m pentru aproape toate brațele intersecțiilor. Ca și în cazul precedent excepția face str. Nicolae Iorga la intersecția cu blvd Mamaia, care prezintă cozi maximale între 83 -114m, în funcție de ora de vârf;
- din analiza rapoartelor dintre fluxurile de trafic și capacitățile de circulații, în momentul de față rezervele de capacitate de circulație agregate pentru toate intersecțiile analizate se situează între 50% și 60%;
- circulația vehiculelor se desfășoară în condiții bune, unele întârzieri apărând doar la înscrierea vehiculelor în flux de pe str. Nicolae Iorga la intersecția cu blvd Mamaia;

2.5. Ocuparea terenurilor

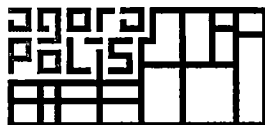
Imobilul care a generat PUZ, în suprafață de 443 mp, este ocupat cu 5 corpuri dezafectate, cu suprafața totală construită la sol de 244 mp, reprezentând 55% din suprafața parcelei. Conform Extrasului de carte funciară nr 247061/08.04.2019, destinația construcțiilor este de locuință, construcții administrative,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

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT maxim	CUT maxim
443	244	55%	244	35%	1,155

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



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

BILANT TERITORIAL EXISTENT - ZONĂ DE STUDIU							
UTR	Suprafață (mp)	POT mediu	POT max reglementat	CUT mediu	CUT max reglementat	RH max existent	RH max reglementat
ZRL2 a	9435	57,9%	35%	0,87	1 / 1,155	P+3	P+2

Se constată, la nivelul zonei de studiu, o valoare medie a indicatorului POT de aproximativ 58,9%, mult peste valoarea maxim reglementată de 35%. Mai mult decât atât există situații în care această valoare este mai mult decât dublă: POT maxim 94% în cazul imobilului Nicolae Iorga nr 25. În ceea ce privește valoarea CUT, la nivelul zonei de studiu, valoarea medie a indicatorului este de 0,87, sub maximum reglementat, însă maximum întâlnit este de 3,75 în cazul imobilului Nicolae Iorga nr 25. Zona este edificată cu locuințe care, în marea majoritate a loturilor, sunt completate cu anexe de tip garaj, bucătării de vară, spații de depozitare sau alte construcții cu înălțime redusă, care determină o ocupare la sol peste reglementările permise în prezent.

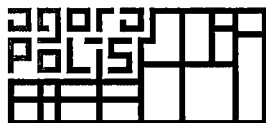
2.6. Echipare edilitară

Zona limitrofă dispune de toate tipurile de echipare edilitară (alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică), conform avizelor de utilități obținute, după cum urmează:

- Aviz RAJA SA nr 510/55469 din 19.06.2019 care menționează:
 - Pe amplasamentul care a general PUZ-ul există un un racord de canalizare conectat într-un cămin de vizitare Cve existent pe colectorul menajer Dn.250mm B de pe str. Nicolae Iorga. Pe str. Nicolae Iorga există conductele de distribuție apă Dn.65mm F, Dn.250mm Azb, Dn.80mm F, colectoarele menajere Dn.250mm Bz, Dn.500mm B, colectorul ovoid 400/600mm B. Pe str. Bogdan Vodă există conducta magistrală de apă Dn.600mm OL, conducta de distribuție apă Dn.65mm F, colectorul menajer Dn.250mm cu cămine de vizitare Cve. Pe bd. Mamaia există conducta de distribuție apă Dn.150mm F, conductele magistrale de apă Dn.600mm OL și Dn.450mm F, precum și colectoarele menajere Dn.250mm B, Dn.500mm Azb, colectorul unitar Ov900/1350mm B, colectorul pluvial Ov700/1050mm B. Alimentarea cu apă se poate realiza din



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

conducta magistrală de apă Dn.500mm de pe bd. Mamaia, evacuarea apelor uzate menajere se poate face într-unul din colectoarele menajere Dn.250mm de pe str. N. Iorga sau Dn.600mm de pe str. Bogdan Vodă. Apele pluviale vor fi evacuate în colectorul pluvial de pe bd. Mamaia.

- Presiunea apei în zona ceste 1,6 atm.
- Aviz RADET SA nr B 7637/23.05.2019 care menționează faptul că operatorul local de termoficare nu deține rețele în zona de studiu PUZ.
- Aviz Distrigaz Sud Rețele cu nr 313988770 / 03.06.2019 care indică pe planul atașat faptul că străzile perimetrare sunt prevăzute cu conducte de gaze naturale.
- Aviz E-Distribuție Dobrogea cu nr 266778949/03.06.2019 care indică existența rețelilor de electricitate pozate îngropat de-a lungul străzilor perimetrare zonei de studiu.
- Aviz Telekom nr 836/29.05.2019 prin care se precizează faptul că operatorul deține infrastructură de comunicații în zonă;

Țesutul construit existent este bransat la toate tipurile de utilități.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu. Ca fundamentare pentru determinarea condițiilor de construire, s-a realizat un studiu geotehnic al terenului care a generat PUZ, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor asociate intervenției. Recomandările studiului pentru terenul de intervenție, în ceea ce privește realizarea fundației construcției sunt de a fi utilizate una dintre cele două soluții de fundație:

- fundarea directă pe stratul de loess galben cu o încastrare de 20 cm după îndepărtarea în totalitate a pământului vegetal și a umpluturii
- fundarea prin intermediul unei perne din deșeu de cariera

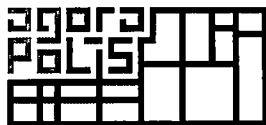
2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sintează

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

- Se constată o eterogenitate în ceea ce privește aspectul fondului construit. Construcțiile vechi din zona de studiu prezintă intervenții la fațade care au vizat acoperirea unor ferestre și uși de intrare sau realizarea unor noi, cu consecințe în aspectul neunitar.



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

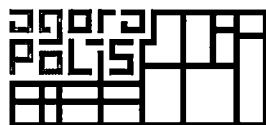


**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Se constată discrepanțe în ceea ce privește starea fondului construit. Majoritatea construcțiilor relativ noi (10-15 ani), se află într-o stare constructivă relativ bună, însă cele vechi prezintă urme avansate de degradare. Unul dintre motive îl constituie parcelarul foarte fragmentat (majoritatea parcelelor sunt mai mici de 200 mp) deținute de proprietari cu acces restrâns la capital în vederea reabilitării construcțiilor. Pe de altă parte, atractivitatea pentru noi investitori este scăzută din cauza suprafețelor reduse pentru edificare;
- parcelarul a suferit numeroase operațiuni de dezmembrare față de situația inițială care au condus la loturi care nu respectă condițiile de edificare impuse de RLU aferent PUG.
- RLU aferent PUG pentru UTR ZRL2a admite ca doar 25% din AC parterului să poată fi ocupată cu alte funcțiuni decât locuirea, fapt ce conduce, în cazul zonei de studiu, având în vedere dimensiunile loturilor și ale locuințelor, la suprafețe subdimensionate pentru desfășurarea activităților sau la evitarea declarării suprafețelor reale aferente acestor funcțiuni.



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



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

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. Descrierea intervențiilor propuse

Propunerile intenționate pentru imobilul care a generat PUZ-ul se constituie în realizarea unei locuințe colective de mici dimensiuni, cu regim de înălțime S+P+2, conform caracterului zonei și 7 apartamente. Beneficiind de localizarea la o arteră de legătură între două mari artere de circulație - strada Nicolae Iorga face legătura între bulevardele Tomis și Mamaia, la parterul construcției propuse se intenționează realizarea unui spațiu cu funcțiuni din sfera serviciilor profesionale sau similare, deschise publicului.

Pentru a putea acomoda unitățile locative și alte funcțiuni propuse, este necesară conformarea la regulamentul local privind alocarea locurilor de parcare pentru noi funcțiuni. Întrucât suprafața de teren este relativ mică, aceste locuri de parcare sunt propuse în subsolul terenului, pentru care va fi necesară escavarea întregii suprafețe. Accesul în subsol se va realiza prin intermediul unui lift auto, soluție tehnică necesară și pretabilă în zone cu limitări de teren. La suprafață, în urma finalizării intervenției, o suprafață de aproximativ 155 mp va fi amenajată ca spațiu verde.

La nivelul zonei de studiu, se recomandă revenirea la parcelarul delimitat inițial, sau loturi mai mari decât acestea, în vederea asigurării unor condiții de locuire mai bune, calitative, pretabile unei zone centrale. În acest sens se încurajează comasările de parcele și sunt indicate cele care n respectă condițiile impuse de regulament pentru a fi construibile. De asemenea, în vederea creșterii calitative a imaginii zonei, se recomandă respectarea unei retrageri minime de 5 metri, pentru a putea amenaja grădini de fațadă sau locuri de parcare în interiorul lotului.

Conform PUG existent pentru UTR ZRL2a, funcțiunile complementare admise la parterul locuințelor pot fi desfășurate în limita a 25% din suprafața parterului, ceea ce, în situația existentă, conform studiu parcelar sunt valori imposibil de conformat. Având în vedere dotările posibile la nivel de deservire a zonei și al caracterului zonei, de tranzit și promenadă între două mari bulevarde, Tomis și Mamaia, sunt necesare alte dotări, precum comerțul și alimentația publică, funcțiuni din sfera birourilor și serviciilor liberale deschise publicului, .s.a.. Prin urmare, se propune modificarea limitării pentru a stimula dezvoltarea zonei și a crește atractivitatea acesteia la nivel pietonal.



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

3.2. Concluziile studiilor de fundamentare

3.2.1. Studiul geotehnic

În urma forajelor s-au constatat următoarele:

- În suprafață există un strat de umplutură neomogenă formată din pământ vegetal, în amestec cu piatră, nisip (în forajul cu nr. 1), cu o grosime de aproximativ 0,70 m;
- urmează un strat de pământ vegetal, a cărui grosime variază de la 0,60 m la 1,30 m;
- litologia, se continuă cu un strat de loess galben, plastic vârtos spre consistent, de la adâncimea de 4,65 m devine cafeniu, cu o grosime de aproximativ 3,60 m;
- în continuare întâlnim un strat de argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă, spre consistentă, ce are o grosime de aproximativ 0,50m;
- până la adâncimea de 7,50 m, unde s-a oprit executarea foraj un strat de loess galben, plastic consistent spre moale.

La data executării forajelor nu s-a întâlnit nivelul pânzei freatice până la adâncimea la care au fost executate forajele. Riscul geotehnic în funcție de punctajul acordat se consideră „moderat” și se încadrează în categoria geotehnică 2. Terenul de fundare este alcătuit din pământuri, ca urmare principiul geotehnic de calcul al terenului de fundare pentru construcții sunt conform prevederilor STAS-ului 3300/1-2-1985 Teren de fundare. Principii generale de calcul.

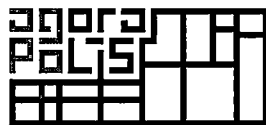
3.2.2. Studiul de însorire

Pentru a demonstra că prezența noilor construcții permite o însorire mai mare față de limita minimă de 1 ora și 30 minute în cea mai nefavorabilă perioadă a anului, s-a folosit metoda animației 3D pe suport plan.

- s-a realizat orientarea corectă a planului de situație (în forma 3D) față de nordul geografic;
- au fost introduse datele de poziționare a sitului studiat pe coordonatele geografice 44° 11'25"N și 28° 38'59"E;
- au fost introduse datele referitoare la luna și ziua cea mai nefavorabilă, în speță 21 decembrie (solstițiul de iarnă). În ziua de 21 decembrie, pentru coordonatele geografice ale amplasamentului studiat, ora de răsărit este 7:37, la 123° 30' și apune la ora 16:29 la 236° 14' azimut. La ora 12:06 atinge înălțimea maximă de 22° 55' deasupra orizontului.



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- au fost setate datele necesare animației astfel încât să se obțină o urmărire și o interpretare facilă a deplasării umbrei, astfel: fiecare interval de deplasare a umbrei reprezintă **o jumătate de oră** din timpul virtual al zilei.

Metoda aleasă pentru studiul de însorire este metoda umbrelor succesive. Cu datele menționate s-a realizat modelarea 3D, utilizând un software specializat (Sketchup Pro v2018).

Pe planșele anexate prezentului memoriu s-au prezentat imaginile în plan și în vedere axonometrică sud-vestică, cu proiecția umbrelor volumetriei nou propuse și ale vecinătăților. Analiza s-a efectuat pe **intervale de o jumătate de oră**, începând cu ora 8:00 și până la 16:00 la data solstițiului de iarnă, 21 decembrie (*răsărit - ora 7 și 37'; apus ora 16 și 29'*), conform prevederilor OMS nr.119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației.

Distanțele între volumetria existentă și construcțiile învecinate sunt, după cum urmează:

- la nord cu strada Nicole Iorga - retragere 5 metri față de aliniament și o distanță de 19,5 metri până la construcția de pe frontul opus;
- la est cu imobilul nr 5, de pe strada Nicolae Iorga, nr cad 205472 - retragere 0,6 metri față de limita de proprietate și o distanță de 1,5 metri până la construcția existentă;
- la sud cu imobilul nr 4-6 de pe strada Bogdan Vodă, nr cad 226521 și cu imobilul nr 8 de pe strada Bogdan Vodă - retragere de 5 metri față de limita posterioară de proprietate și o distanță de 11 metri;
- la vest cu imobilul de la nr 9 de pe strada Nicolae Iorga, nr cad. 215932 - amplasare pe calcan;

Analizând succesiv proiecția umbrelor construcțiilor propuse pe clădirile vecine în diferite intervale orare s-au observat următoarele:

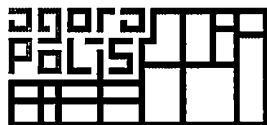
Pentru ziua de 21 decembrie - cea mai nefavorabilă din an, din punct de vedere al strălucirii solare

Afectarea vecinătăților:

- **Volumetria propusă aruncă umbră pe locuințele individuale de la nord-vest, pe strada Nicolae Iorga, de la răsărit și până la ora 12:00**, oră după care fațadele acestora beneficiază de iluminare naturală până la apusul soarelui.
- Volumetria propusă aruncă umbră pe locuința individuală de la est pe toată perioada zilei, însă fațade vestică a acesteia nu prezintă ferestre, astfel încât **umbra purtată a volumetriei propuse nu influențează iluminarea naturală a încăperilor de locuit.**



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Afectarea de către vecinătăți:

- Blocul de locuințe colective de la sud-est (strada Bogdan Vodă 4-6) aruncă umbră peste volumetria propusă de la răsărit și până la ora 11:00, însă începând cu ora 8:00 umbra acestuia se retrage treptat către est.
- Locuința individuală de la sud (strada Bogdan Vodă nr 10bis) începe să arunce umbră purtată peste primele două niveluri ale volumetriei propuse începând cu ora 10:30 și până la apus.
- **Corelând cele două umbre purtate aruncate pe fațada sudică-estică a volumetriei propuse de către construcțiile existente la sud și sud-est, se constată faptul că fațada sud-estică beneficiază de iluminare naturală minim 2,5 ore, între cele două umbre purtate, în mod succesiv**

La faza de proiectare DTAC se va putea analiza proiecția umbrelor pentru construcții concrete propuse, implicând o detaliere mai mare a analizei.

Concluzia studiului de analiză a gradului de însorire:

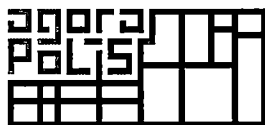
Având în vedere posibilitățile constructive ale amplasamentului și condițiile de vecinătate ale fondului construit existent, în urma studiului de însorire se constată faptul că volumetria propusă poate beneficia de iluminare naturală mai mare decât minimul impus prin legislația în vigoare, fiind pretabilă realizarea unei construcții pentru locuințe.

Se impune, atât din punct de vedere al studiului de însorire, cât și din punct de vedere al restricțiilor impuse de retragerile laterale și amplasare a vecinătăților, ca orientarea camerelor de locuit, da nu numai, să se facă exclusiv pe laturile nord-vestică și sud-estică ale volumetriei propuse.

Analiza studiului de însorire constată faptul că, prin realizarea investiției prezentate, **nu se produc umbriri reciproce ale spațiilor de locuit peste limitele prevăzute de legislația din domeniu în vigoare privind normele de igienă și de calitate a vieții populației, nici în cadrul parcelei de studiu, nici pe parcelele vecine.**



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



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

3.2.3. Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu

Constanța își menține în anul 2018 poziția printre cele mai mari piețele rezidențiale din România, susținută atât de cererea locală, cât și de cererea de tip investițional (pentru locuințe de vacanță). Conform studiului Coldwell Banker România cu privire la piața imobiliară rezidențială¹, anul 2018 a fost marcat de o maturizare a pieței rezidențiale și de o creștere a segmentului *middle market* din totalul ofertei prevăzute de către dezvoltatori.

Dezvoltarea segmentului *middle market* s-a produs ca urmare a creșterii constante a veniturilor și implicit a gradului de accesibilitate a achiziționării unei noi locuințe, existând un procent tot mai ridicat de potențiali cumpărători care doresc să cumpere o locuință cu un amplasament bun, semicentral sau în apropierea marilor centre de birouri.

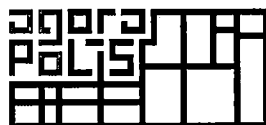
Totodată, conform ofertei prezentate în cadrul Târgului Imobiliar Național, spre deosebire de anii trecuți, procentul imobilelor aflate în zonele centrale și semi-centrale a înregistrat o creștere relativ mare, fiind prezente printre acestea și *ansamblurile rezidențiale de tip boutique*, caracterizate printr-un număr redus de apartamente, cel mai adesea personalizate pentru fiecare client și amplasate în zone ultracentrale și centrale.

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități în ceea ce privește fondul construit:

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

¹ Residential Market Beat 2018, Coldwell Banker





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

construcțiilor. Pe de altă parte, atractivitatea pentru noi investitori este scăzută din cauza suprafețelor reduse pentru edificare;

Din punct de vedere funcțional, există o discrepanță între reglementările specifice zonei și potențialul de dezvoltare al acesteia. Concret, pentru zona **ZRL2a**, Regulamentul Local de Urbanism nu permite introducerea unor funcțiuni complementare locuirii, în cazul în care acestea depășesc 25% din suprafața construită a imobilelor. O astfel de restricție generează situații multiple în care diverse companii își desfășoară activitatea fără autorizație de funcționare.

Ținând cont de faptul că zona de studiu face parte din arealul semi-central a municipiului Constanța și se află în apropierea bulevardelor Mamaia și Tomis, putem afirma că acesta prezintă un potențial ridicat de dezvoltare a funcțiilor complementare locuirii (de tipul comerț de proximitate, servicii etc.) la nivelul parterului. Totodată, strada Nicolae Iorga conectează zona de Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța de bulevardul Mamaia, fiind una dintre cele mai tranzitate artere din arealul de studiu.

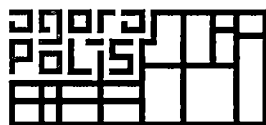
Astfel, având în vedere poziționarea în cadrul orașului, între bulevardele Tomis și Mamaia, fronturile imobilelor sunt propice unor activități destinate publicului precum alimentația publică comerț și servicii, profesii liberale etc. De asemenea, potențialul de dezvoltare al zonei constă în creșterea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

Printre principalele beneficii ce rezultă în urma actualei investiții se numără:

- generarea de noi spații locative, ținând cont de cererea în continuă creștere pentru locuințe situate în zonele centrale sau semi-centrale;
- din punct de vedere arhitectural, se încurajează dezvoltarea *ansamblurilor rezidențiale de tip boutique*, caracterizate printr-un număr redus de apartamente, cel mai adesea personalizate pentru fiecare client și amplasate în zone ultracentrale și centrale;
- aducerea unor măsuri ce încurajează construirea imobilelor cu parter comercial și dezvoltarea unităților de tip comercial, sau birourilor pentru exercitarea de profesii liberale menite să deservească atât zona (în cazul comerțului de proximitate), cât și un areal mai larg.



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



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

3.2.4. Studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate

Concluzii privind situația existentă

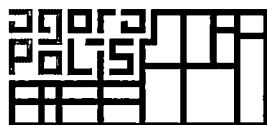
Analizând situația existentă și luând în considerare atât capacitatea (acolo unde este cazul) cât și aria de deservire, putem evalua dacă accesul la diferitele dotări de proximitate este suficient pentru aria de studiu respectivă. Astfel, pentru dotările ce țin de educație, evaluarea se va face în funcție de ambii parametrii (capacitatea - parametrul 1 și raza de deservire - parametrul 2), în timp ce pentru majoritatea dotărilor evaluarea se va face numai în funcție de raza de deservire.

SINTEZA DOTĂRILOR EXISTENTE ÎN ZONA DE ANALIZĂ RAPORTATE LA POPULAȚIA EXISTENTĂ

categorie funcțională	tipologie	nr. unități	capacitate totală	necesar de populație deservită	rază de deservire per unitate (m)	zone ce nu sunt deservite/zone ce sunt slab deservite
sănătate	spital	2	lipsă date	17332	nenormată	nu este cazul
sănătate	centru medical	2	lipsă date	17332	nenormată	nu este cazul
sănătate	farmacie	9	-	17332	500	zona 1
educație	creșă	1	60	756	500	zona 1, zona 3
educație	grădiniță	2	394	323	500	nu este cazul
educație	școală	3	3309	1239	1000	nu este cazul
educație	liceu	2	2359	669	1000	nu este cazul
comerț	alimentar (unități mici și medii)	4	-	17332	400	nu este cazul
comerț	nealimentar (unități mici și medii)	10	-	17332	400	nu este cazul



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



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

categorie funcțională	tipologie	nr. unități	capacitate totală	necesar de populație deservită	rază de deservire per unitate (m)	zone ce nu sunt deservite/zone ce sunt slab deservite
servicii	unități mici și medii	27	-	17332		nu este cazul
spații verzi	parc	1	-	17332	400	zona 1

Raportându-ne la tabelul de mai sus, putem observa faptul că principalele disfuncții se întâlnesc în cazul dotărilor ce țin de sănătate, educație, comerț și spații verzi:

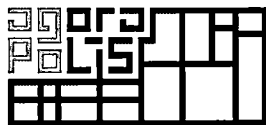
- Considerând raza de deservire pentru structurile de tip farmacie de 500m, putem observa în planul ce prezintă *Distribuția dotărilor de tip farmacie la nivelul zonei de analiză* că, în ciuda faptului ca zona de analiză cuprinde un număr mare de farmacii, acestea sunt concentrate în subzonele de locuințe colective, de-a lungul marilor bulevarde și nu deservește populația din subzona locuințelor individuale;
- În ceea ce privește dotările ce țin de educație, ținând cont de ambii parametri prezentați mai sus, putem concluziona cu faptul că, deși razele acestora de deservire acoperă majoritatea zonei de studiu, locurile asigurate de actualele creșe din zonă nu sunt suficiente pentru a deservi populația preșcolară existentă în zonă;
- În ciuda faptului că razele de deservire acoperă întreaga zonă de analiză, putem observa o distribuție a unităților mici și medii de comerț alimentar în subzonele cu locuințe colective, astfel introducerea unor spații comerciale de mici dimensiuni în zona 1 poate facilita accesul locuitorilor respectivi la acest tip de dotare;
- Se poate observa faptul că spațiu verde prezent în zona de studiu (parcul Tomis) nu este suficient încât să deservească cele 3 subzone locative.

Dotările propuse

În ceea ce privește dotările conexe locuirii, Planul Urbanistic Zonal propune existența unor loturi ce permit completarea funcțiunilor deja existente în zonă, cu scopul de a asigura deservirea întregii populații aferente arealului de studiu.



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Ținând cont de suprafața parcelei ce a generat elaborarea documentației de tip PUZ, posibilitățile de implementare ale unor dotări de proximitate sunt relativ reduse. La nivelul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, funcțiunile admise cu caracter public și care vor deservi atât populația nou atrasă, cât și pe cea existentă sunt:

- comerț cu amănuntul;
- birouri pentru exercitarea de profesii liberale (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.)
- spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber la interior;
- unități de educație tip grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe etc.



LEGENDĂ

--- limită zonă de analiză

○ dotare propusă

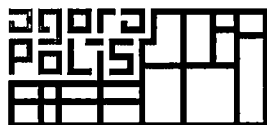
○ rază de deservire
500 m (unitate de tip
farmacie, creșă)

○ rază de deservire
1000 m (structură de
vânzare)

Dotări propuse pentru parcela ce a generat PUZ, cu indicarea razelor lor de deservire. sursă: prelucrare autor



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

SINTEZĂ DOTĂRI PROPUSE, CU INDICAREA POPULAȚIEI DESERVITE²

tip funcțiune cu caracter public	populație deservită (în funcție de capacitate)	populație deservită (în funcție de raza de deservire)
comerț cu amănuntul	nenormată	zona 1
farmacie	nenormată	zona 1, zona 3 (parțial)
unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă)	18	zona 1
birouri pentru exercitarea de profesii libere	nenormată	zona 1

Printre principalele probleme ce pot fi rezolvate sunt cele legate de zonele ce nu sunt deservite de serviciile de sănătate de tip farmacie, de comerț de proximitate sau de servicii, în timp ce necesarul de locuri din unitățile educaționale din zona de analiză nu poate fi acoperit în totalitate.

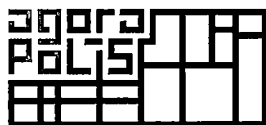
Astfel, în ceea ce privește comerțul de proximitate, prin reglementările prevăzute în actualul PUZ și folosind aceleași principii ca în evaluarea situației existente (raza de deservire de 400m - echivalentă unei distanțe parcurse de un pieton în 5 min), putem afirma faptul că introducerea unor noi unități comerciale în zona 1 poate facilita accesul locuitorilor respectivi la acest tip de dotare.

Totodată, în cazul dotărilor de sănătate, prin introducerea unor dotări de tip farmacie (ce au o rază de deservire de 500m), se poate asigura accesul echitabil al locuitorilor din zona 1.

În ciuda faptului că o unitate de tip creșă ar avea o rază de deservire ce ar acoperi o mare parte din zonele ce nu sunt deservite la ora actuală, luând în considerare faptul că există o diferență considerabilă între necesarul populației aferente și capacitatea posibilă a dotărilor din zonă, pentru deservirea corectă a viitoarei populații de la nivelul zonei de analiză, va fi nevoie de suplimentarea unităților de educație de acest tip și în afara zonei de intervenție a PUZ.

² Recomandări, rezultate în urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban, RUR





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

3.2.5. Studiu de morfologie al parcellarului

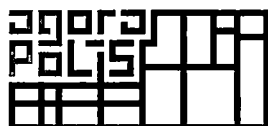
În urma analizei criteriilor de construibilitate impuse prin RLU aferent PUG, situația parcelelor care nu îndeplinesc condițiile necesare impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Constanța pentru a fi construibile se prezintă astfel:

- **sunt 24 de imobile care**, conform condițiilor impuse de RLU aferent PUG Municipiul Constanța, **nu sunt construibile**; În total sunt 41 de parcele la nivelul zonei de studiu.
- Dintre aceste imobile 13 sunt edificat în regim înșiruit și 11 în regim cuplat.
- De menționat faptul că, **dintre cele 13 imobile edificate în regim înșiruit, 7 nu respectă nici criteriul de suprafață, nici pe cel de deschidere la stradă și au un raport al laturilor mai mare de 3, 5 se conformează doar în ceea ce privește raportul laturilor, iar unul nu respectă criteriul de deschidere la stradă și nici pe cel de raport al laturilor.**
- **Dintre cele 11 imobile edificate în regim cuplat, 8 nu respectă niciun criteriu, iar 3 respectă doar criteriul de raport al laturilor.**

Parcele neconstruibile conform RLU aferent PUG Mun. Constanța					
Nr crt	Adresă imobil	regimul de construire	suprafața (mp)	front (m)	raportul laturilor
1	Nicolae Iorga nr 5	Cuplat	229	8,9	între 1,5 și 3
2	Nicolae Iorga nr 11	Înșiruit	170,1	6,5	mai mare de 3
3	Nicolae Iorga nr 11A	Înșiruit	161,7	6,5	mai mare de 3
4	Nicolae Iorga nr 13	Cuplat	162,8	6,6	mai mare de 3
5	Nicolae Iorga nr 15	Cuplat	172,9	6,5	mai mare de 3
6	Nicolae Iorga nr 17	Înșiruit	155	6,1	mai mare de 3
7	Nicolae Iorga nr 17A	Cuplat	168,1	6,8	mai mare de 3



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

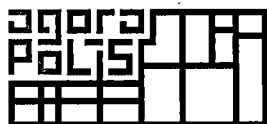


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

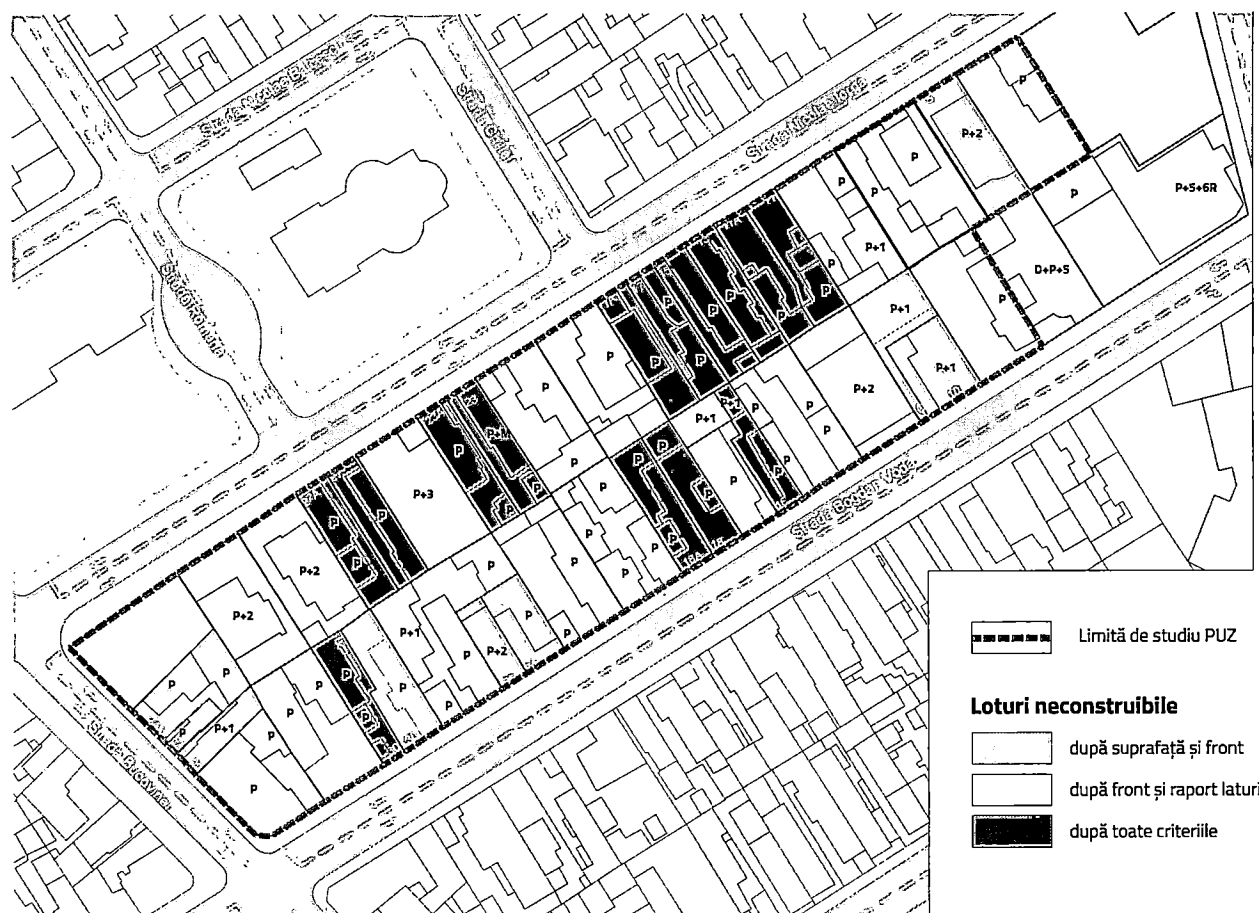
Parcele neconstruibile conform RLU aferent PUG Mun. Constanța					
Nr crt	Adresă imobil	regimul de construire	suprafața (mp)	front (m)	raportul laturilor
8	Nicolae Iorga nr 23	Cuplat	164,3	6,5	mai mare de 3
9	Nicolae Iorga nr 23A	Cuplat	161	6,5	mai mare de 3
10	Nicolae Iorga nr 27	Cuplat	160,6	6,5	mai mare de 3
11	Nicolae Iorga nr 27A	Cuplat	162,8	6,7	mai mare de 3
12	Bucovinei nr 22	Înșiruit	86,8	5,2	între 1,5 și 3
13	Bucovinei nr 24	Înșiruit	40	3,6	între 1,5 și 3
14	Bucovinei nr 24A	Înșiruit	192,5	7,9	între 1,5 și 3
15	Bogdan Vodă nr 10	Cuplat	166,9	11,8	între 1,5 și 3
16	Bogdan Vodă nr 10A	Înșiruit	164,4	1,4	între 1,5 și 3
17	Bogdan Vodă nr 16	Înșiruit	116,6	5,5	mai mare de 3
18	Bogdan Vodă nr 16A	Înșiruit	206,5	7,6	mai mare de 3
19	Bogdan Vodă nr 18	Înșiruit	161,9	6,5	mai mare de 3
20	Bogdan Vodă nr 18A	Înșiruit	164,9	6,4	mai mare de 3
21	Bogdan Vodă nr 24	Înșiruit	129,3	7,9	între 1,5 și 3
22	Bogdan Vodă nr 26	Înșiruit	88,3	5,4	între 1,5 și 3
23	Bogdan Vodă nr 30	Cuplat	188,4	8,5	între 1,5 și 3
24	Bogdan Vodă nr 30A	Cuplat	139	4,7	mai mare de 3



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



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



Gruparea parcelor neconstruibile Sursa: prelucrare autor.

Situația analizată relevă faptul că în zona cu parcelar constituit dintre arterele Nicolae Iorga, Bucovinei și Bogdan Vodă condițiile de locuire s-au alterat față de situația de la momentul lotizării inițiale, dacă privim din punct de vedere al morfologiei parcelelor. Numeroasele operațiuni cadastrale de divizare au creat loturi care nu mai respectă condițiile minime impuse de regulament și norme pentru a putea fi edificate în viitor, motiv pentru care sunt necesare măsuri de corectare a formelor, dimensiunilor și condițiilor de amplasare a noilor construcții.

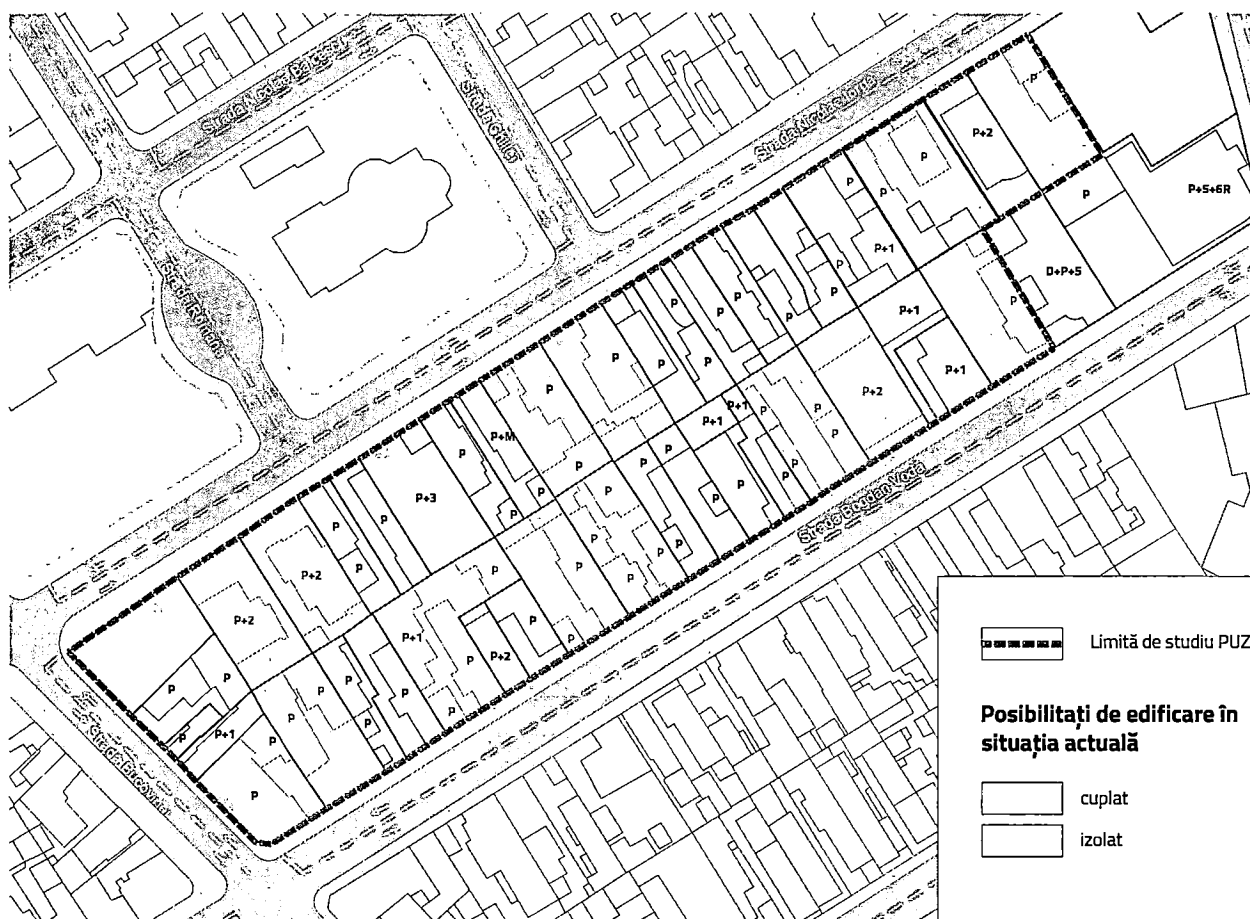
În ceea ce privește loturile existente care, din punct de vedere al parcelarului respectă condițiile pentru a fi edificate, sunt necesare restricții și indicații clare în ceea ce privește operațiunile cadastrale admise, pentru a preveni situația loturilor insalubre și neconstruibile.



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

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
 ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

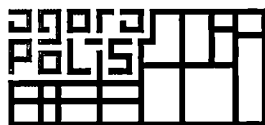
Ca tipologie de construire pretabilă pe loturile construibile existente, având în vedere deschiderea frontului la stradă și suprafața parcelei se constată faptul că loturile sunt pretabile pentru edificarea în regim cuplat și izolat.



Gruparea parcelor după regimul de construire posibil. Sursa: prelucrare autor.

Se recomandă ca, pentru a putea reintroduce în circuitul construibil parcelele neconforme să se instituie măsuri de:

- încurajare a comasărilor de parcele în vederea obținerii unor loturi cu suprafețe mai generoase și deschideri la stradă optime. În acest sens, prezentul regulament prevede acordarea unui stimulent



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

de suprafață construibilă loturilor obținute prin alipirea a cel puțin două parcele din care cel puțin una nu era construibilă după criteriile actuale. Se recomandă creșterea stimulentului respectiv (CUT maxim), pentru a diferenția mai mult situațiile loturilor favorabile față de cele insalubre.

- Să se definească modalități specifice de construire în vederea utilizării terenului în condiții salubre și care să poată aduce un plus de valoare la nivel imobiliar al zonei.

3.3. Corelarea cu prevederi ale PUG

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

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

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

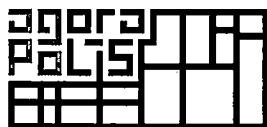
- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența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

Destinații interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

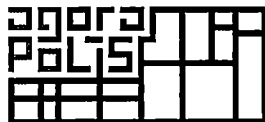
Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

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



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

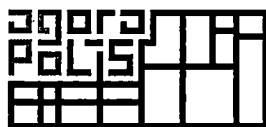
- La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC.
- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri, în cazul străzilor de categoria I și II și minim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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțime la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- În cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;
- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri. În cazul în care parcela se învecinează pe



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

ambele limite laterale cu clădiri retrase având fațadele cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

- Clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri.
- În cazul cădirilor cuplate sau înșiruite balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare.
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei, astfel încât numărul încăperilor cu orientare nefavorabilă să fie minim.
- Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0,5 și 2;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

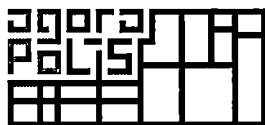
- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Orice corp de clădire, cu excepția anexelor gospodărești, trebuie să aibă o arie construită minimă = 50 mp.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe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

Circulații și accese:

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



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Staționarea autovehiculelor:

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

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

Aspectul exterior al clădirilor:

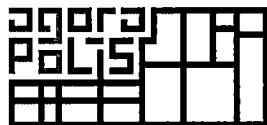
- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale cu olane;
- Pentru construcțiile amplasate în intersecții sau la capetele de perspectivă vizibile din arterele de largă circulație, autorizarea se va face pe bază de PUD;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Toate noile brânșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Spații libere și spații plantate:

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

Împrejmuiri:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.

Procentul maxim de Ocupare a Terenului

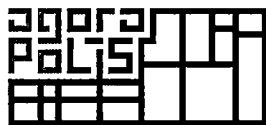
- POT maxim = 35%;
- Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

- CUT maxim = 1;



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

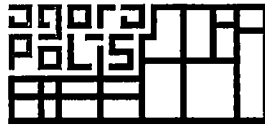
- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii, se iau în calculul ADC;
- Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă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

În vederea corelării cu PUG, se vor menține majoritatea reglementărilor menționate în RLU aferent PUG, însă se vor redefini următoarele aspecte, pentru răspunde mai precis provocărilor situației propuse, prin care se încearcă o revenire la condiții de locuire calitative, dar se urmărește și armonizarea zonei la contextul urbanistic existent, care indică noi funcțiuni în zonă:

- **Se definesc două UTR-uri, în funcție de caracterul străzilor Nicolae Iorga și Bogdan Vodă ZRL2 am1 - zonă mixtă de locuințe individuale, colective mici și funcțiuni complementare cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție și ZRL2 am2 - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;**
- **se completează lista funcțiilor admise și admise cu condiționări în vederea oferirii posibilității realizării unor locuințe colective de mici dimensiuni, a funcțiilor complementare locuirii precum educația (cu dotări de creșă, after-school), sănătate (cabinete medicale, stomatologice etc.), sau a unor dotări precum sedii unor servicii bancare, de consultanță sau prestări servicii, care să nu afecteze vecinătățile;**
- **se elimină restricția de suprafață pentru funcțiunile admise întrucât zona, din punct de vedere al condițiilor de construire date de suprafețele parcelor, nu permite realizarea unor suprafețe construite mari, care să afecteze locuirea din zonă;**
- **se menține conceptul de stimulare a refacerii parcelarului și de creștere a loturilor construibile, însă crește valorile CUT și POT în cazul unor loturi comasate, în limitele legii. În acest sens CUT maxim devine 1,386, iar POT maxim devine 50%, în cazul parcelelor obținute prin comasarea unor loturi dintre care cel puțin unul dintre ele era neconstruibil conform regulamentului local de urbanism;**



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- **Înălțimea maximă admisă este propusă la 14 metri pentru a putea realiza parter înalt și demisol sau echivalentul unui regim P+2. Regimul maxim de înălțime existent este menținut P+2 și se impune respectarea în mod simultan atât a regimului maxim de înălțime, cât și a înălțimii maxime;**

3.4. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu se prezintă ca o oportunitate de pus în evidență, având în vedere caracterul urbanizat al teritoriului în care se află amplasamentul și topografia relativ plană a reliefului. În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase, cu excepția arborilor existenți de-a lungul arterelor de circulație, ca plantație de aliniament, care se vor menține conform situației existente.

3.5. Modernizarea circulației

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

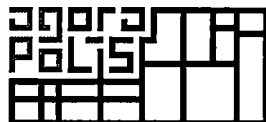
Pentru parcela care a generat PUZ - se propune mutarea accesului carosabil pe parcelă din proximitatea limitei vestic în proximitatea limitei laterale estice, respectând un gabarit de 5 metri. La nivelul parcelei se respectă HCL 113/2017 privind asigurarea locurilor de parcare, întrucât în subsolul terenului s-a alocat un spațiu suficient pentru acomodarea a 9 locuri de parcare, urmând ca accesul către acestea să se realizeze de la nivelul străzii Nicolae Iorga printr-un lift auto. Soluția de realizare a accesului carosabil a fost validată în cadrul **Comisiei de Sistematizarea Circulației prin avizul cu numărul 6049/18.06.2019.**

Studiul de trafic realizat în vederea elaborării PUZ menționează că din analiza cozilor de trafic și a capacităților de circulație prognozate după introducerea dezvoltării din str. Nicolae Iorga nr 5-7, rezultă următoarele concluzii:

- valorile medii ale cozilor de vehicule prognozate rămân aproape neschimbate. Nivelul de serviciu pentru acest braț se situează între A și C, cu excepția str. Nicolae Iorga la intersecția cu blvd Mamaia, care are nivelul de serviciu F;



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- din analiza rapoartelor dintre fluxurile de trafic și capacitățile de circulație, se prognozează faptul că rezervele de capacitate de circulație agregate pentru toate intersecțiile nu se modifică;
- traficul generat de dezvoltare nu conduce la apariția ambuteiajelor;
- nu se observă cozi de vehicule la intrările în dezvoltare, care să afecteze capacitatea de circulație a traficului de tranzit.

Prin implementarea acestui proiect rezulta următoarele:

- dezvoltatorul își asuma costurile proiectării, avizării și realizării acceselor;
- capacitatea de circulație în intersecțiile analizate nu se modifică datorită faptului că traficul atras și generat de dezvoltare este foarte mic;
- intersecția dintre strada Nicolae Iorga și blvd Mamaia trebuie ținută sub observație. În viitor, în cazul în care se observă creșteri ale cozilor de vehicule se vor analiza alte posibilități de reglementare ale acestei intersecții (interzicerea relației de stânga, semaforizare, etc.)

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

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

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

Indicatorii pentru zona ZRL 2a sunt:

POT max = 35%

CUT max = 1 mp adc/mp teren

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (H maxim = 14 m);

- Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă. - **prin urmare, CUT-ul maxim admis în cazul parcelei care a generat PUZ este de 1,155 mp adc/mp teren.**



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Prin documentația de urbanism se propune o creștere cu 20% a CUT-ului maxim existent pentru parcelele rezultate prin comasarea a alte două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării. Prin urmare, CUT-ul maxim admis în cazul acestora va fi de $1,155 \times 1,2 = 1,386$ mp adc/mp teren. Astfel, se propune unitatea teritorială de referință:

UTR - ZRL2 am1 - zonă mixtă de locuințe individuale, colective mici și funcțiuni complementare cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = 35% pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv 50% - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = 1 mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv 1,386 mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

Hmax = 14 metri la cornișă;

RHmax = P+2;

**În prezent POT-ul mediu la nivelul zonei de studiu este 57,5%.*

UTR - ZRL2 am2 - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = 35% pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv 50% pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = 1 mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv 1,386 mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

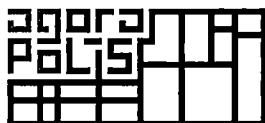
Hmax = 14 metri la cornișă;

RHmax = P+2;

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



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



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

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU										
Existent						Propus				
UTR	Suprafață (mp)	POT max	POT mediu existent	CUT max	RH max	UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2 a	9435	35%	57,5%	1 / 1,155	P+2	ZRL2 am1	5515	50%	1 / 1,386	P+2
						ZRL2 am2	3920	50%	1 / 1,386	P+2

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT	CUT
443	222	50%	614,0	50%	1,386

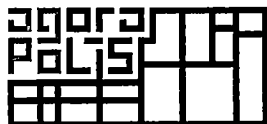
3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Toate brășamentele sunt posibile din strada Nicola Iorga sau din Bulevardul Mamaia, conform avizelor de utilități obținute. Soluțiile finale de brășare se vor elabora la faza DTAC prin proiecte tehnice și vor fi vizate de operatorii de utilități locali.

3.8. Protecția mediului

În proximitatea zonei de intervenție nu există areale naturale protejate care pot fi afectate de intervenția propusă. Soluțiile propuse prin prezentul studiu urbanistic țin cont de următoarele aspecte:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi, etc;

Studiul geotehnic care a stat la baza analizei substratului și a condițiilor de fundare a identificat posibilitățile de construire și acțiunile necesare pentru consolidarea solurilor și prevenirea accidentelor de teren.

Ulterior realizării investiției, aceasta va fi racordată la rețeaua municipală de apă - canal, operată de RAJA SA, în acest fel se va asigura colectarea în condiții de siguranță a apelor uzate, în scopul epurării și tratării acestora.

De asemenea, au fost luate în considerare spații pentru colectarea deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a acestora, în cadrul lotului de teren, pentru a reduce riscul poluării cu deșeurii menajere.

Propunerile reglementate prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, sunt recomandate spațiile nemineralizate, iar prin Regulamentul Local de Urbanism este impusă respectarea unui procent minim de spațiu verde.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, sunt admise funcțiuni care nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, proiectul propune reintegrarea în circuitul urban al suprafeței de teren degradată, neîngrijită, care este sursă de poluare cu praf și materie vegetală crescută spontan.



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ semnificativ asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, nici singur, nici alături de alte planuri, programe și proiecte. Acestea nu produc efecte cumulative cu impact negativ asupra mediului în arealul studiat și nici nu aduc atingere obiectivelor de conservare ale ariei naturale protejate, întrucât:

1. PUZ propus se află într-o zonă urbanizată, cu o imagine degradată (recuperează un teren în degradare);
2. PUZ propus nu are un impact semnificativ asupra biodiversității în zonă, fiind într-un areal urbanizat și propunând dezvoltări controlate, fără impact asupra mediului (locuire, comerț, servicii, ș.a., fără activități de producție);
3. PUZ îmbunătățește imaginea zonei, crește productivitatea acesteia, previne fenomene cu impact negativ atât asupra ambientului natural, cât și urban (precum coagularea de zone insalubre, abandonate);

3.9. Regim juridic și obiective de utilitate publică

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

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

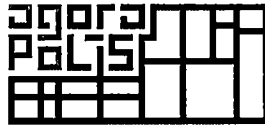
și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

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

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanei juridice Blue Bike Development SRL, conform extrasului de carte funciară nr 247061/08.04.2019. Terenul cu suprafața de 443 mp este rezultat prin alipirea parcelelor cu numerele cadastrale 219436 cu suprafața de 186 mp, 219423 cu



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



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

suprafața de 83 mp și 220852 cu suprafața de 174 mp, conform actului de alipire cu nr. 1114/18.05.2017.

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

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

- Biserica Sfântul Gheorghe, situată la adresa strada Nicolae Iorga nr 12 - monument istoric Cod CT-II - m - B- 02835 (datare 1905 - 1911);
- Școala Gimnazială Nicolae Iorga, situată la adresa strada Nicolae Iorga nr 16;

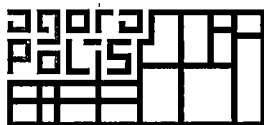
3.10. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;

Intervenția nou propusă elimină o sursă de inconfort vizual (construcții degradate pe lot) între vecinătățile constituite din locuințe, în mare parte pe lot și parcela fără funcțiune ca sursă de poluare cu praf. Din punct de vedere al funcțiunii propuse pe lot ea se încadrează în contextul existent întrucât vecinătățile se constituie din locuințe individuale, dar și colective. regimul de înălțime este similar celor existente în vecinătate, iar din punct de vedere al imaginii, aceasta va aborda o manieră constructivă modernă, cu materiale durabile, elemente care se regăsesc deja la nivel de zonă.

Funcțiunile destinate publicului admise la nivelul fronturilor pe strada Nicolae Iorga vor determina o creștere a atractivității zonei, o îmbunătățire în timp a imaginii acesteia și o ameliorare a ambianței spațiului public. Stimularea reconfigurării parcelarului prin creșterea CUT este o măsură pe termen lung, însă are capacitatea de a ameliora condițiile de locuire și imaginea zonei.



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



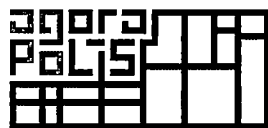
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

311. Planul de acțiune pentru realizarea investițiilor propuse prin PUZ

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni	Denumirile investițiilor	Evaluare estimativă	Surse posibile financiare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părțile responsabile implementarea
I: Realizarea rețelelor edilitare:						
apă - canal	Asigurarea alimentării cu apă și canalizare	Aprox. 110 metri rețea canalizare, 110 metri apă, 110 metri rețea pluvială la un cost estimativ de 33000 de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA + investitor privat	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	
gaz	Asigurarea alimentării cu gaze naturale	Aprox. 15 metri de rețea de gaze naturale de joasă presiune la un cost estimativ de 1500 de Euro (100 Euro/ml)	Distrigaz Sud Rețele + investitor privat	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	*fie de beneficiari direcți, fie de proprietarii rețele și de



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

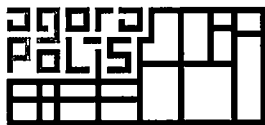


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni	Denumirile investițiilor	Evaluare estimativă	Sursele posibile financiare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părțile responsabile implementarea
Electricitate	Asigurarea alimentării cu electricitate	Aprox. 20 m de rețea de electricitate 0,4 kv cu un cost total estimativ de 2000 euro.	Enel Distribuție Dobrogea + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni 	nerealizat	acordurile între părți, la momentul realizării investiției
Telefonie	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date	Aprox. 20 metri rețea de fibră optică pentru telefonie și date - cost estimativ de 1000 de Euro (50 Euro/ml)	TELEKO M + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni 	nerealizat	
II. Real. construcții	Construirea proprietăților private	<i>În funcție de soluțiile de proiectare - maximum constructibil - aprox. 614 arie desfășurată construită + 440 mp arie subsol - 0,53 milioane Euro la un cost estimativ de 500 euro/mp</i>	Fonduri private, fonduri atrase structurile	Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Construire (6 luni proiectare, 24 luni execuție, 30 luni total - per investiție)	nerealizat	Proprietarul terenului



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; 113/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

4. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are rolul de a actualiza reglementările unei zone constituite din cadrul municipiului și de a completa și armoniza situația dezvoltării actuale cu potențialul zonei redat de localizarea în cadrul orașului și vecinătățile imediate.

Propunerea vizează următoarele aspecte:

- Actualizarea și completarea RLU cu funcțiuni admise, conform caracterului zonei și al denumirii UTR-ului;
- Încurajarea reconfigurării parcelarului și îmbunătățirea condițiilor de locuire pe termen lung;
- Îmbunătățirea componentei spațial-volumetrică prin introducerea unor reglementări de amplasare, orientare și înălțime gândite a crește valoarea și atractivitatea imobiliară din zona de intervenție;

Manager Proiect,

arh. Ionuț Toma

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Teodor Manea



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

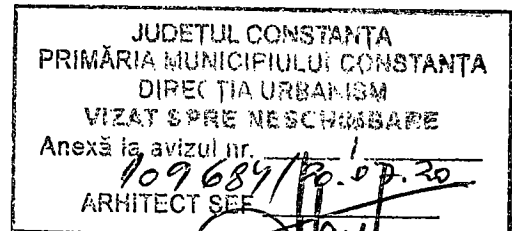


**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL



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

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

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

Nr contract: **208/11.03.2019**

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

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

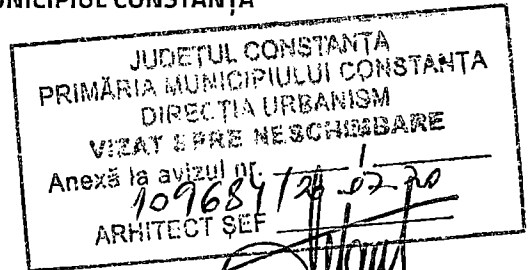


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

I. DISPOZIȚII GENERALE



1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

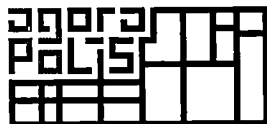
1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța și explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.**

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.





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

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardului Mamaia, Municipiul Constanța** au stat, în principal:

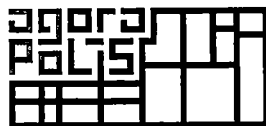
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 109684/20.02.20
ARHITECT ȘEE

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardului Mamaia, Municipiul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 109687/20.07.20
Plan urbanistic zonal delimitat

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

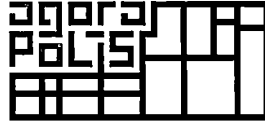
1.3.c. **Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța (Ministerul Culturii și Identității Naționale) nr. 1263/U / 03.07.2019**, pentru toate documentațiile tehnice și de urbanism ulterioare prezentului PUZ, situate pe același amplasament, vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Constanța, cu înscrierea necesității avizului în Certificatele de Urbanism subsecvente.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc două subzone funcționale:

ZRL2 am1 - zonă mixtă de locuințe individuale, colective mici și funcțiuni complementare cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1** mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62** mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

Hmax = 14 metri la cornișă;

RHmax = P+2;

ZRL2 am2 - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1** mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62** mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

Hmax = 14 metri la cornișă;

RHmax = P+2;

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.
109684/20.07.20
ARHITECT ȘEF



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

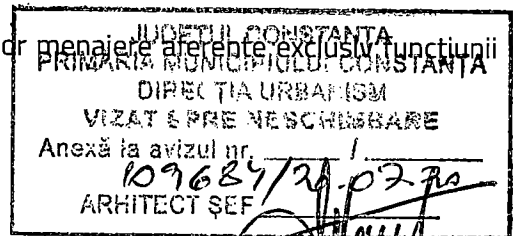
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Locuințe individuale și locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere aferente exclusiv funcției de pe lot;



ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRL2 am1:

- Se admite ca imobilele situate de-a lungul Străzilor Nicolae Iorga și Bucovinei să admită funcțiuni complementare sau conexe locuirii pe întreaga arie a nivelului parter, exclusiv la nivelul parter. Se recomandă ca la parterul imobilelor orientate spre strada Nicolae Iorga, acestea să găzduiască funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific.
- Pentru parcelele cu suprafețe mai mari de 300 mp se admit funcțiuni complementare sau conexe locuirii pe întreaga arie construită desfășurată a imobilului.
- Se admit funcțiuni conexe sau complementare locuirii precum: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.), spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber, relaxare și practicarea unor sporturi la interior, unități de educație tip grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe etc., cu condiția asigurării locurilor de parcare pe lot, necesare conform normativelor locale în vigoare, sau pe terenuri aflate în raza a maxim 500 m față de parcela de intervenție;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- 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. Mansarda nu





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

va fi o mansardă falsă, și se va respecta înălțimea la cornișă și coeficientul de utilizare al terenului prevăzute prin prezentul regulament.

- Este permisă realizarea demisolurilor și a supanțelor pentru funcțiunile admise și admise cu condiționări cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului și a înălțimii maxime admise.

ZRL2 am2:

- Se admite ca imobilele situate de-a lungul Străzii Bogdan Vodă să admită funcțiuni complementare sau conexe locuirii pe întreaga arie a nivelului parter, exclusiv la nivelul parter.
- Se admit funcțiuni conexe sau complementare locuirii precum: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.), spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber, relaxare și practicarea unor sporturi la interior, unități de educație tip grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe etc., cu condiția asigurării locurilor de parcare pe lot, necesare conform normativelor locale în vigoare, sau pe terenuri aflate în raza a maxim 500 m față de parcela de intervenție;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- 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. Mansarda nu va fi o mansardă falsă, și se va respecta înălțimea la cornișă și coeficientul de utilizare al terenului prevăzute prin prezentul regulament.
- Este permisă realizarea demisolurilor și a supanțelor pentru funcțiunile admise și admise cu condiționări cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului și a înălțimii maxime admise.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

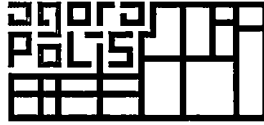
ZRL2 am1 și ZRL2 am1:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VICIAT ȘI PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 10948/2017.20
ARHITECT ȘEF

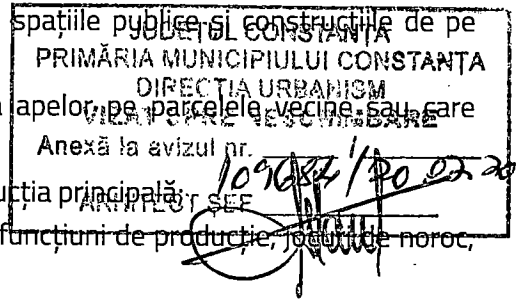


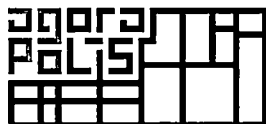
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Activități generatoare de disconfort pentru locuitori cum ar fi: funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;





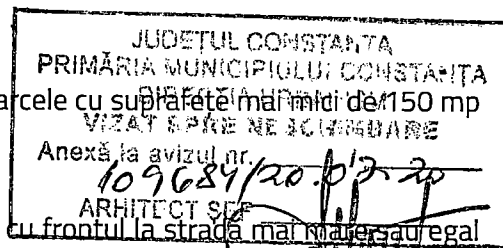
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
ZRL2 am1 și ZRL2 am1:

Loturile sunt construibile după cum urmează:

- Pentru construcții înșiruite, în cazul fronturilor cu dimensiuni de minim 6 metri și suprafața parcelei este cel puțin 150 mp;
- Pentru construcții cuplate, în cazul fronturilor mai mari de 9 metri (inclusiv 9 metri) și suprafața parcelei este cel puțin 200 mp;
- Pentru construcții izolate, în cazul fronturilor mai mari de 14 metri și suprafața parcelei mai mare de 300 mp;

Se interzic operațiunile de dezmembrare în urma cărora rezultă parcele cu suprafețe mai mici de 150 mp sau cu fronturi la stradă mai mici de 6 metri.

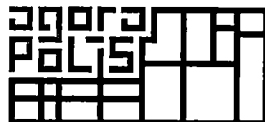


În cazul loturilor cu suprafața existentă mai mică de 150 mp, dar cu frontul la stradă mai mare sau egal cu 6 metri, acestea pot fi edificate exclusiv în regim înșiruit, sau pot fi comasate în vederea încadrării într-o altă categorie. În cazul loturilor cu suprafața existentă mai mică de 200 mp, dar cu frontul la stradă mai mare sau egal cu 9 metri, acestea pot fi edificate în regim cuplat sau înșiruit, sau pot fi comasate în vederea încadrării într-o altă categorie. Pentru situațiile în care parcelele nu îndeplinesc niciuna dintre condițiile de construire, acestea pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de comasare.

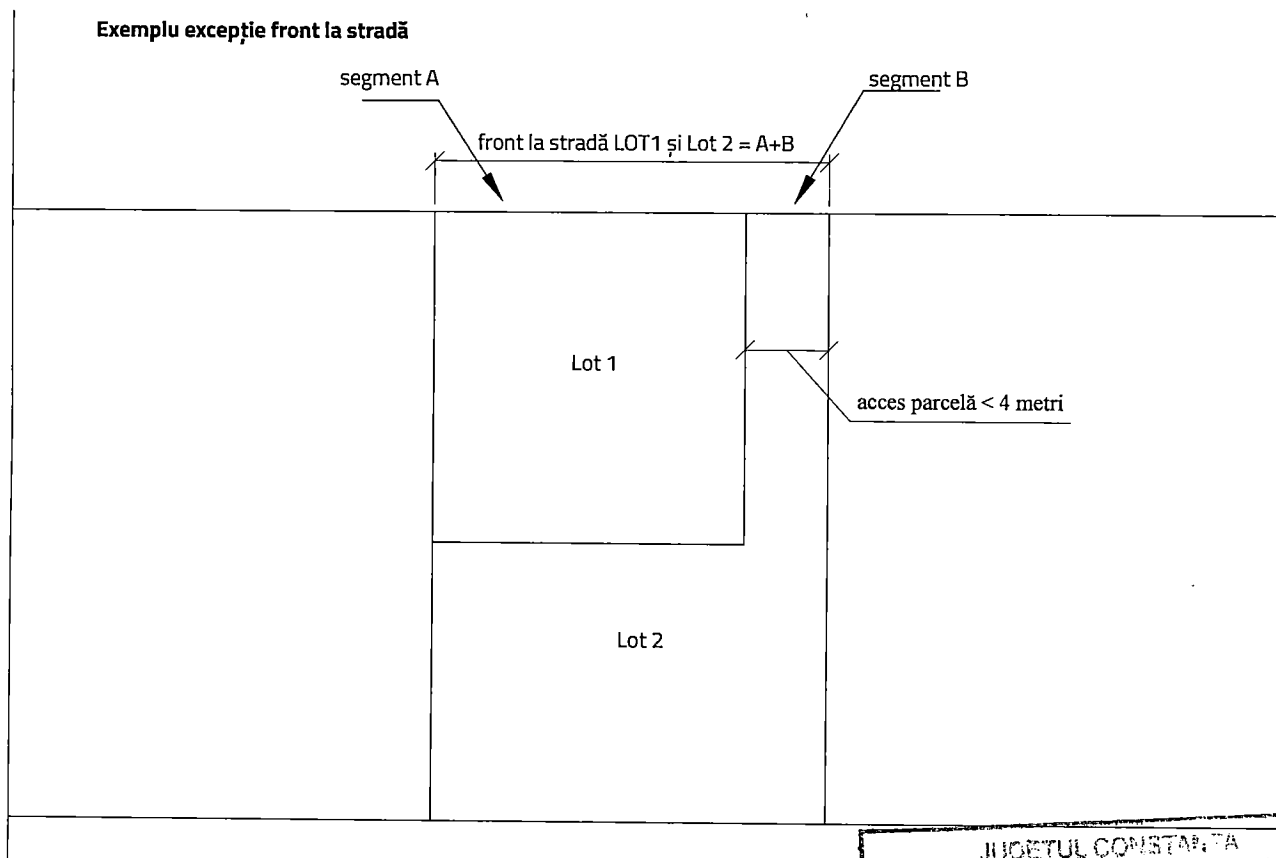
Condițiile de mai sus sunt valabile în cazul noilor intervenții care necesită autorizație de construire. Parcelele deja construite păstrează condițiile existente până la solicitarea unei autorizații de construire, autorizație care se va emite în baza prezentului regulament.

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrare ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă care are o lățime minimă de 4 metri, se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrare ale imobilului inițial situate pe aliniament.

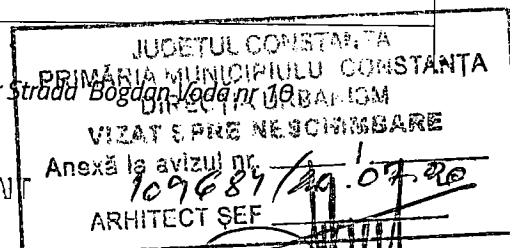




PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA



Exemplu de măsurare al deschiderii la stradă (front) - caz particular Strada Bogdan Vodă nr 10

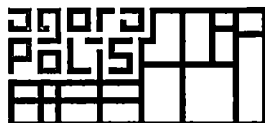


ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Este permisă amplasarea construcțiilor pe aliniament sau retras față de acesta în funcție de vecinătăți, soluția de arhitectură și de amplasarea în parcelă. Dacă spațiul dintre construcție și aliniament nu este amenajat ca parcare, acesta se va amenaja ca spațiu verde sau spațiu public, în funcție de funcțiunea desfășurată la nivelul parterului.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor Nicolae Iorga și Dragoș Vodă cu strada Bucovinei se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 6 metri la nivelul parterului, pentru a asigura o zonă de vizibilitate suficientă pentru asigurarea în trafic. La nivelul etajelor este permisă racordare fațadelor conform limitelor de proprietate;

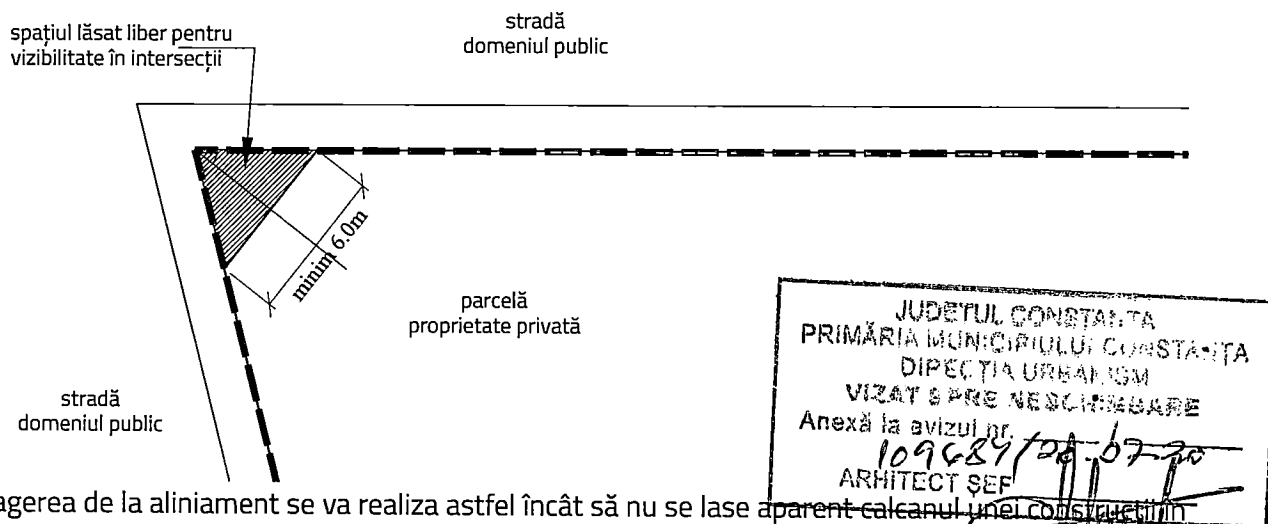


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

Exemplu de racordare a limitelor de proprietate la intersecția străzilor



- Retragera de la aliniament se va realiza astfel încât să nu se lase aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.
- În cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- Nu este permisă depășirea edificabilului cu console, bow-window-ri, balcoane, terase sau alte părți ale construcției realizate deasupra solului. Amprenta acestora se va înscrie în edificabil.
- Edificabilul se definește ca suprafața componentă a unei parcele în interiorul căreia pot fi amplasate construcții. Edificabilul este determinat de retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare, conform prezentului Regulament Local de Urbanism

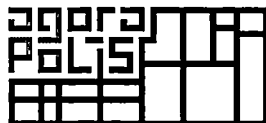
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- În cazul în care o parcelă pe care se intenționează edificarea se învecinează cu o parcelă pe care se află o construcție edificată pe limita de proprietate comună, este obligatorie construirea pe acea

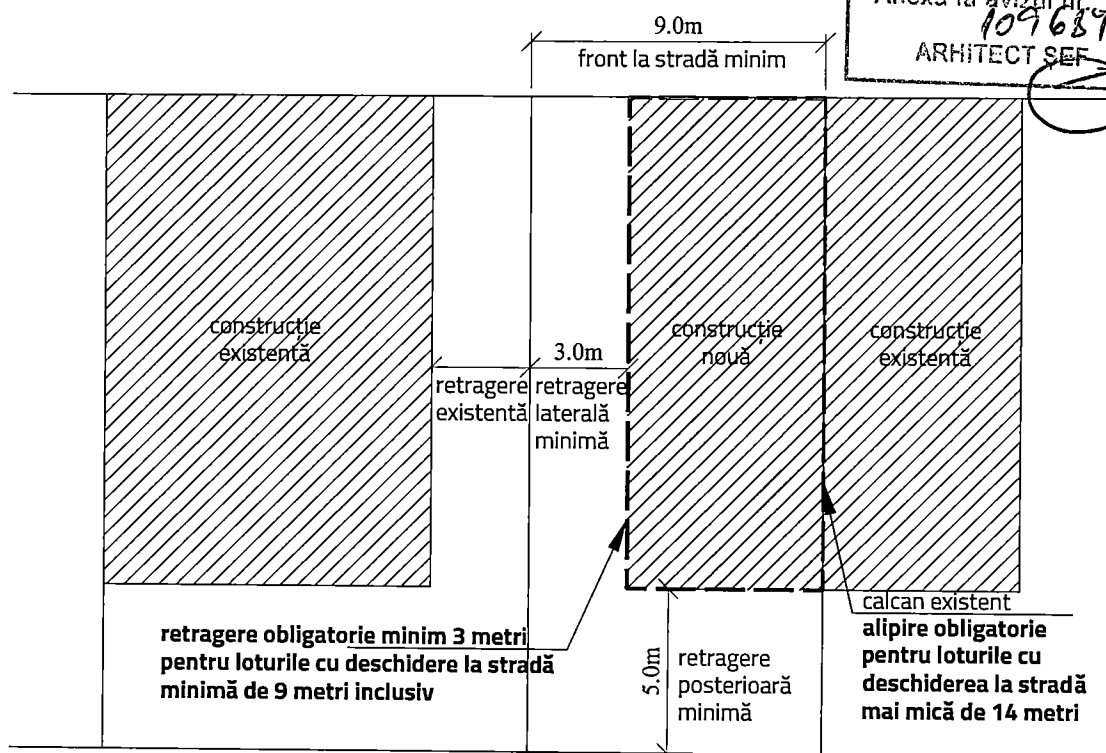
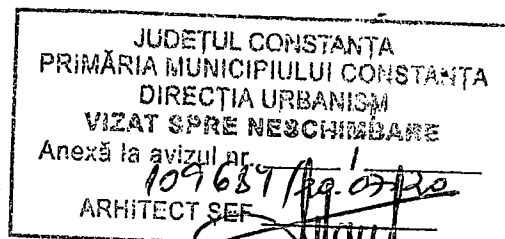


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

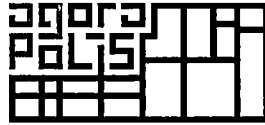
Exemplu edificare în regim cuplat
S parcelă min 200 mp
Front la stradă minim 9 metri



limită, pentru acoperirea calcanului existent, sau la 60 cm față de limita de proprietate în cazul în care nu se obține acordul vecinului. Construcțiile astfel realizate, în regim cuplat la o limită laterală.



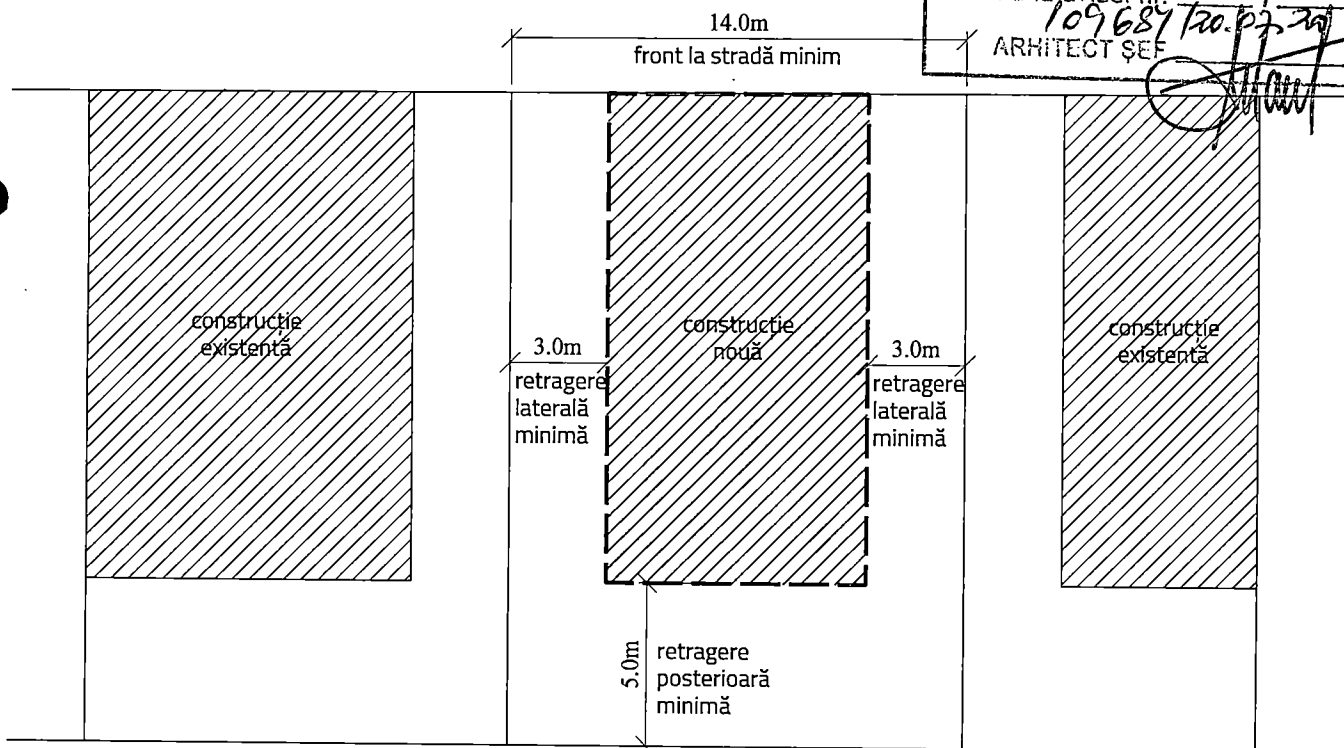
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

Exemplu edificare în regim izolat
S parcelă min 300 mp
Front la stradă minim 14 metri

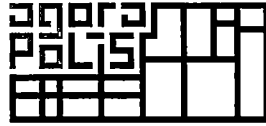
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 109687/20.07.2019
ARHITECT ȘEF



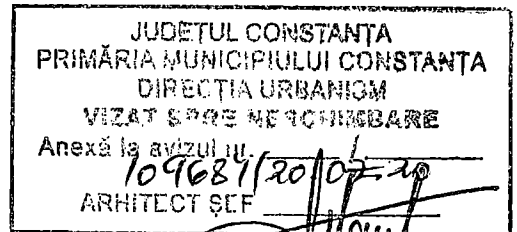
- În cazul construirii în **regim izolat sau cuplat** se va respecta o **retragere laterală minimă de 3 metri**. În același timp, se vor verifica și respecta și **condițiile de însorire conform OMS nr 119/2014**, cu completările și modificările ulterioare.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



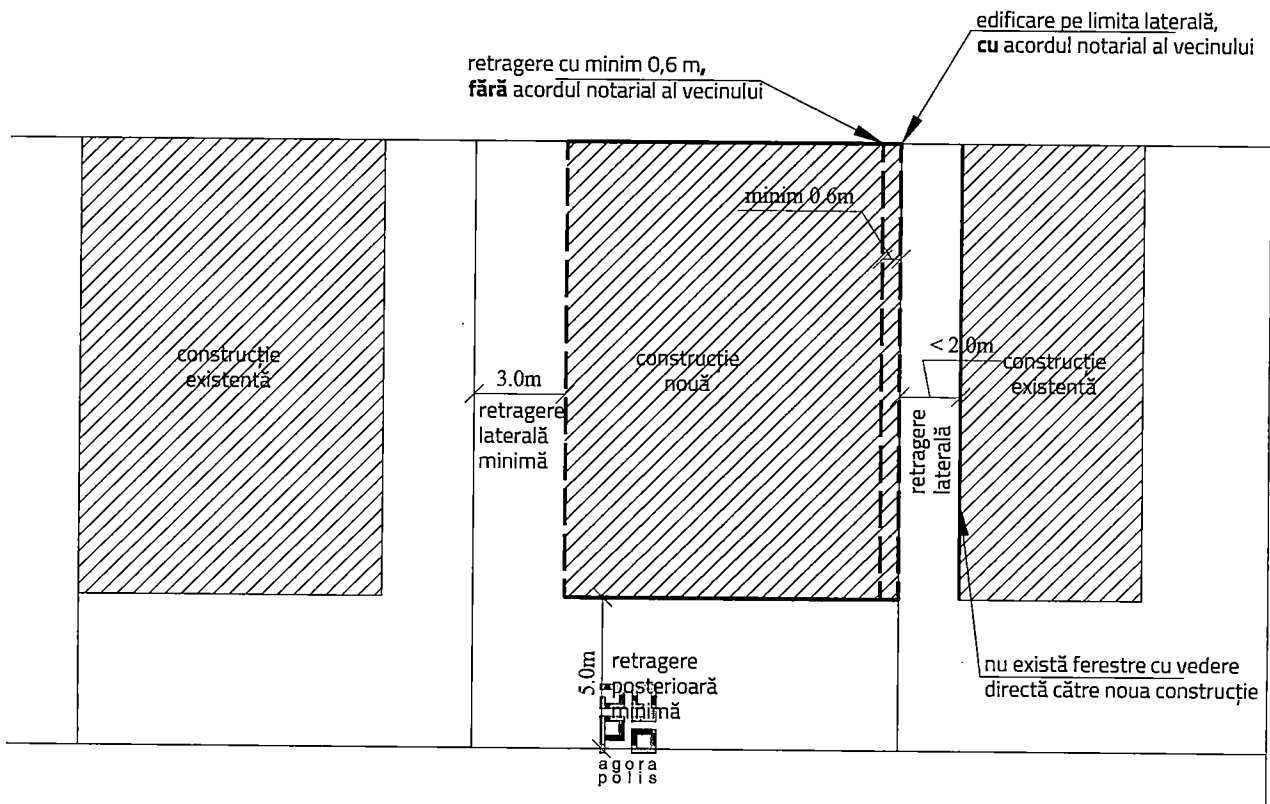
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA



- În situația în care o parcelă care, prin suprafață și deschidere la stradă este **pretabilă pentru construire în regim cuplat sau izolat se învecinează cu o parcelă pe care există o construcție edificată la o distanță mai mică de 2 metri**, iar pe fațada laterală dinspre terenul de intervenție nu există ferestre cu vedere directă către limita de proprietate sau aceasta este un calcan, **este posibilă edificarea pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinului**, sau respectând față de acea limită laterală o **retragere minimă de 60 cm** fără a fi nevoie de acordul notarial al vecinului, cu condiția ca pe fațada laterală propusă să nu fie realizate ferestre cu vedere directă.

Exemplu edificare excepții retragere

*doar în cazul regimurilor de construire cuplat sau izolat



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

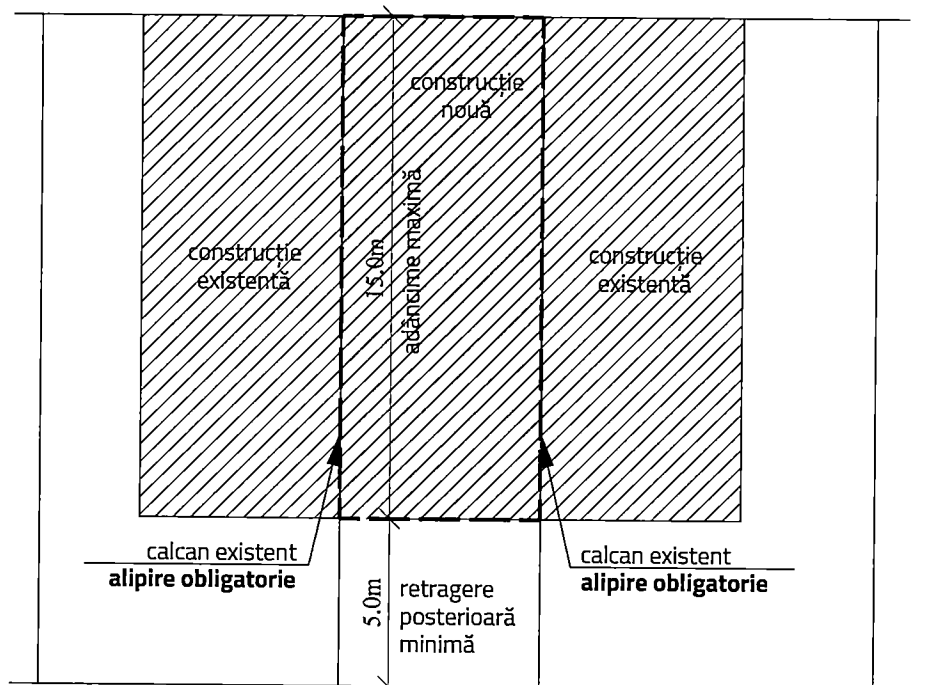


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

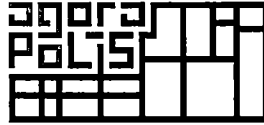
- În cazul în care o parcelă se învecinează pe ambele limite laterale cu imobile edificate pe limita de proprietate, atunci acea parcelă se va edifica în mod obligatoriu în regim înșiruit. Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune având o adâncime de **maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei**, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin 3 metri, măsurați de la cota terenului amenajat și până la cornișă. În cazul segmentării spațiului, regimul de construire devine cuplat, și se va supune regulilor acestuia.

Exemplu edificare în regim înșiruit
S parcelă min 150 mp
Front la stradă minim 6 metri

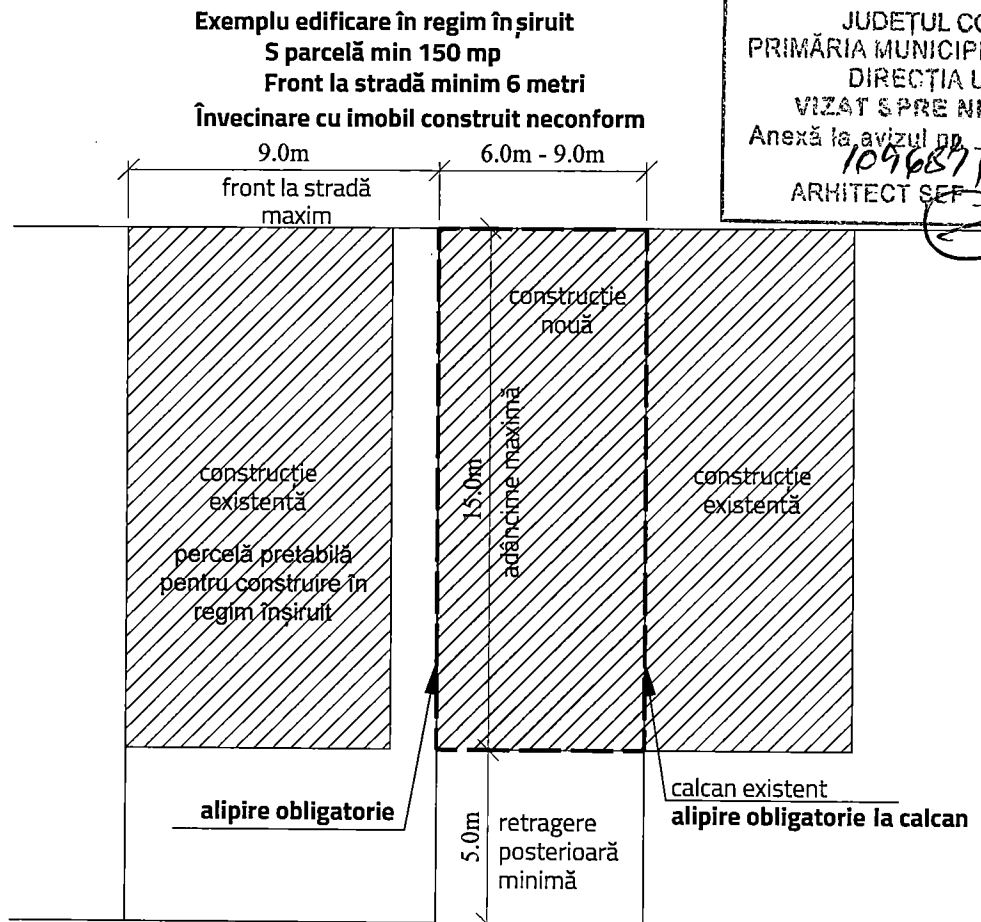
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 109684/20.07.20
ARHITECT ȘEF



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

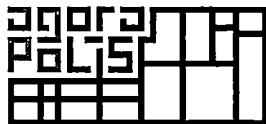


JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 109687/2017
ARHITECT ȘEF

- În cazul în care o parcelă care, prin suprafață și deschiderea la stradă este pretabilă pentru construire în regim înșiruit se învecinează cu o altă parcelă pretabilă pentru construire în regim înșiruit, dar pe care există edificată o construcție realizată în regim cuplat la limita laterală opusă, atunci studiul de înșiruire nu va fi edificator din cauza orientărilor loturilor. În această situație, este obligatorie edificarea în regim înșiruit, deci prin construirea pe ambele limite laterale.

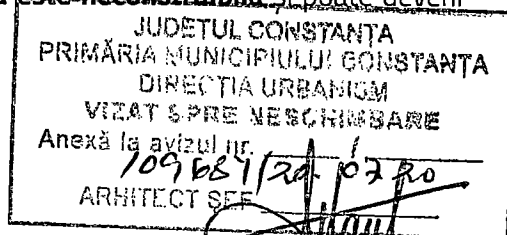


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



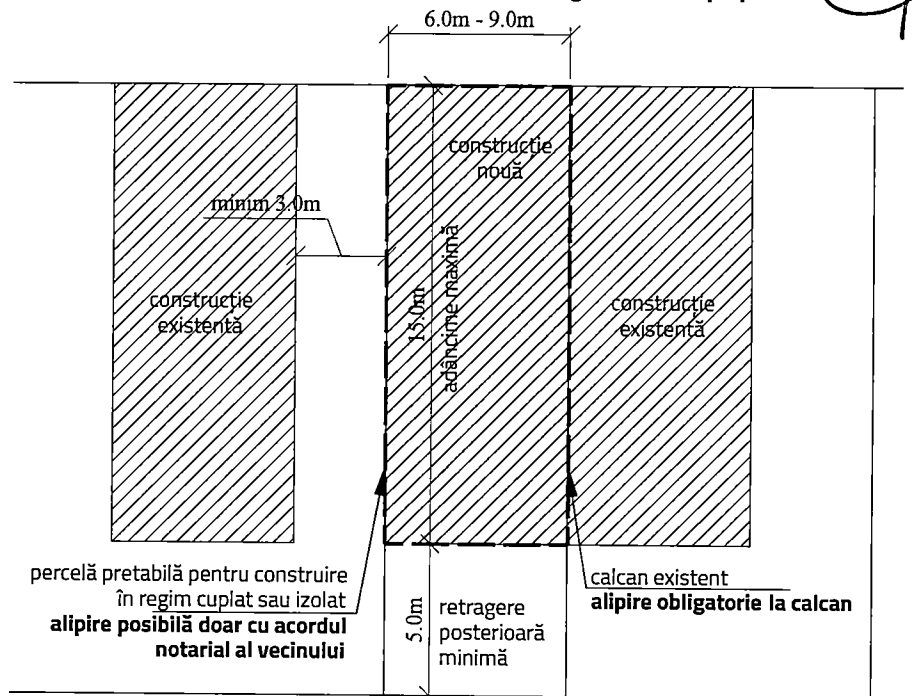
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- În cazul în care o **parcelă** care, prin suprafață și deschiderea la stradă este **pretabilă pentru construire în regim înșiruit se învecinează** cu o parcelă pretabilă pentru construire în **regim cuplat sau izolat**, pe care se află edificată o **construcție retrasă față de limita laterală comună cu minim 3 metri**, este posibilă edificarea în regim înșiruit doar cu **acordul notarial al vecinului**, indiferent de rezultatul studiului de înșorire. **În caz contrar, parcela în cauză este-neconstruibilă și poate deveni construibilă prin operațiuni cadastrale de comasare.**

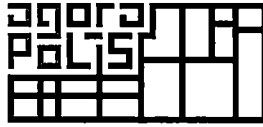


Exemplu edificare în regim înșiruit
S parcelă min 150 mp
Front la stradă minim 6 metri

Învecinare cu imobil construit conform reglementărilor propuse

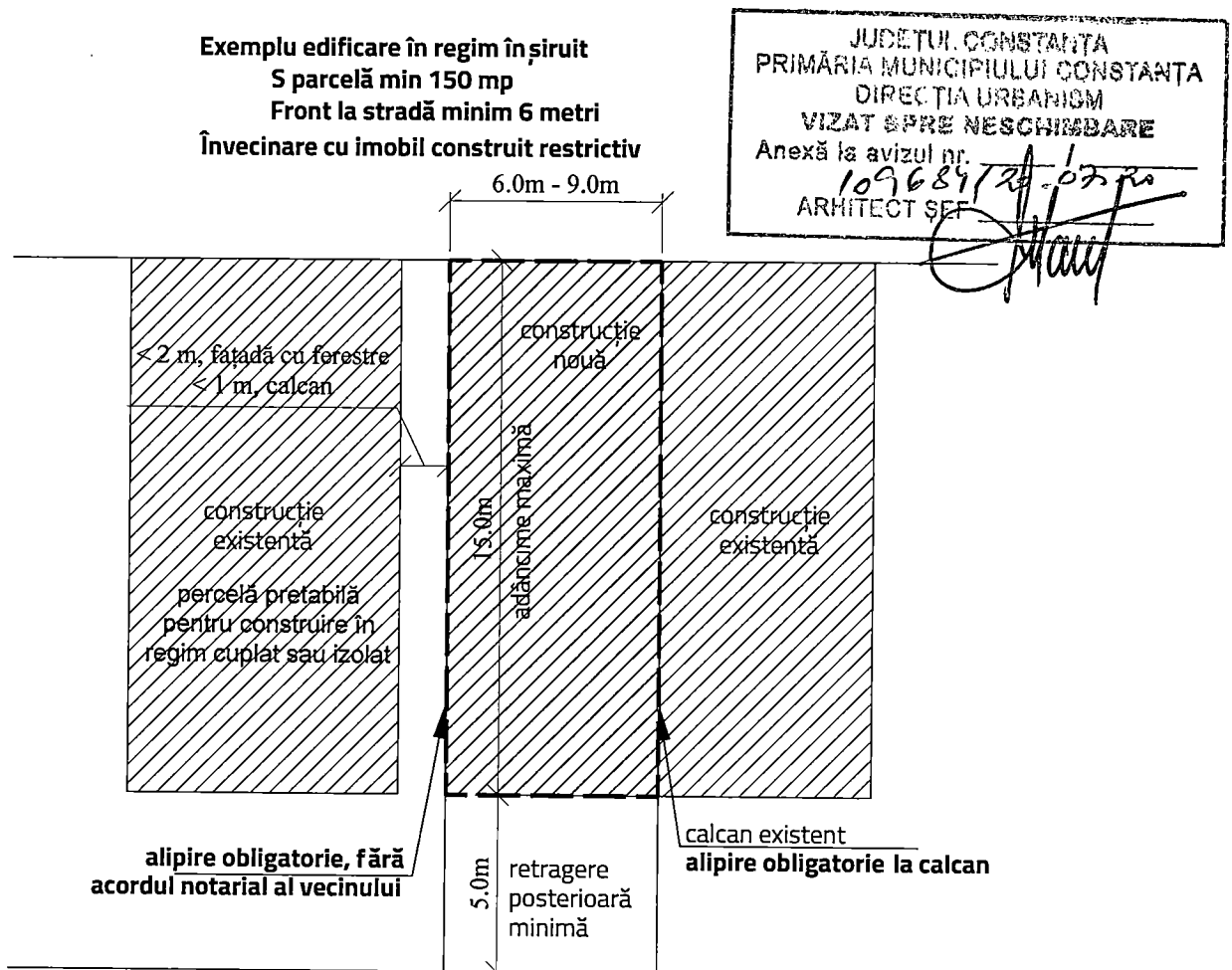


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

- Dacă pe parcela vecină, între limita comună de proprietate și fațada cu ferestre de vedere directă către limita de proprietate sau balcoanele construcției este o distanță mai mică de 2 metri acordul notarial nu este necesar, construcția putând fi edificată în regim înșiruit. De asemenea, dacă pe parcela vecină, între limita comună de proprietate și fațada construcției care nu are ferestre cu vedere directă către limita comună de proprietate (sau există un calcan) este o distanță mai mică de 1 metru acordul notarial nu este necesar, construcția putând fi edificată în regim înșiruit.



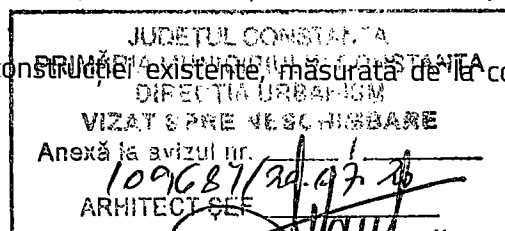


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- În cazul în care o parcelă se învecinează pe ambele limite laterale cu construcții retrase de la limită cu minim 3 metri, atunci parcela este construibilă doar în regim izolat, cu retragere minimă de 3 metri față de fiecare limită laterală.
- În cazul în care parcela are o deschidere la stradă mai mică de 14 metri și se învecinează pe ambele laturi cu imobile pe care construcțiile sunt edificate la mai puțin de 2 metri față de limitele laterale, atunci parcela se va putea edifica pe una dintre limitele laterale unde obține acordul notarial al vecinului. În lipsa acordului notarial al vecinului, parcela este construibilă doar în urma realizării unui studiu PUD.
- Se interzic operațiunile cadastrale de dezmembrare în urma cărora ar putea rezulta parcele cu suprafețe sau deschidere la stradă mai mici decât cele descrise la ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).
- Față de limita posterioară de proprietate a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri în cazul locuințelor înșiruite. În cazul locuințelor cuplate sau izolate, se va respecta o retragere posterioară egală cu o jumătate din înălțimea fațadei posterioare, măsurată de la cota terenului amenajat în dreptul accesului și până la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Se acceptă alipirea pe limita posterioară doar în cazul în care se întrunesc următoarele condiții în mod simultan:

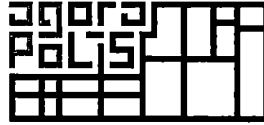
- Parcela are o adâncime de cel mult 15 metri și
- Pe limita posterioară există o construcție cu folosința de locuință, cu suprafața minimă de 50 mp pe parcela opusă limitei posterioare și
- Înălțimea volumului propus este aceeași cu înălțimea construcției existente, măsurată de la cota terenului amenajat și până la cornișă.



ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ZONELE ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalt, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și să se asigure condițiile prevăzute de OMS 119/2014;



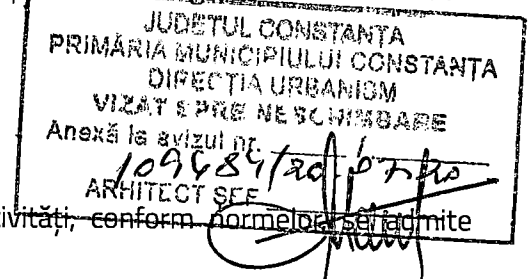


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Ieșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. De regulă, se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

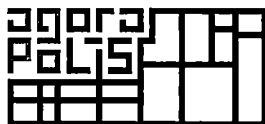
ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se va face numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile aferente zonei de studiu PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu HCL 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.





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

- În cadrul loturilor, parcățile se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

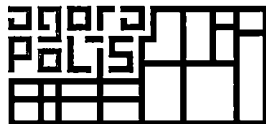
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 109/28.11.2020
ARHITECT ȘEF

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ZRL2 am1 și ZRL2 am2:**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 14 m, măsurați de la cota de călcare în dreptul accesului la lot și până la cornișă. În stabilirea unei înălțimi maxime de 14m s-au luat în considerare un demisol de 1,5 metri, un parter înalt de 4,5 metri destinat funcțiunilor comerciale sau birouri-servicii, două niveluri de locuire cu standard ridicat a câte 3,5 metri fiecare și un atic de 1 metru.
- Sunt permise realizarea subsolurilor, demisolurilor, supantelor și a mansardelor, cu respectarea înălțimii maxime admise și a CUT;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejmuirii.
- În cazul construcțiilor construite pe limita de proprietate, se va respecta, în mod obligatoriu, alinierea etajelor construcțiilor vecine.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

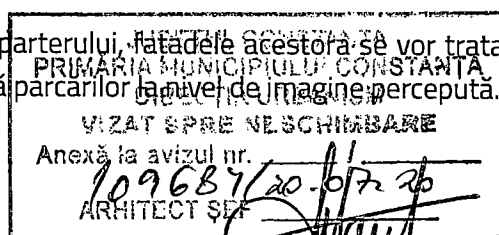


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale cu olane;
- Pentru construcțiile amplasate în intersecții sau la capetele de perspectivă vizibile din arterele de largă circulație, autorizarea se va face pe bază de PUD;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcției principale a clădirii, pentru o integrare totală în nivelul de imagine percepută.

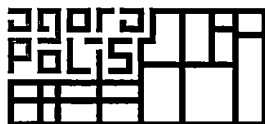


ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;





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

- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

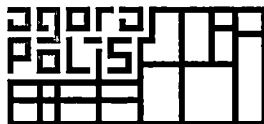
ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NE SCINDARE
Anexă la avizul nr. 109684/pe-10230
ANEXĂ ȘEF



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.
- În condițiile în care pe aliniamentele parcelelor de colț nu sunt edificate construcții, racordarea împrejmuirilor la intersecțiile străzilor Nicolae Iorga și Dragoș Vodă cu strada Bucovinei se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre cele două laturi de minim 2 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

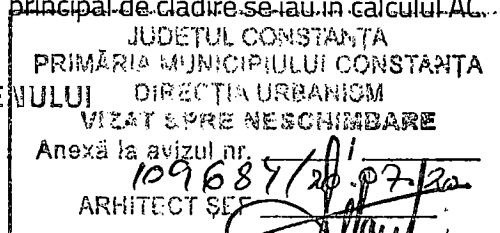
- POT max = **35%** - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și construibile conform prezentului regulament;
- POT max = **50%** - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.
- Terasse acoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp ADC / mp teren$)

ZRL2 am1 și ZRL2 am2:

- CUT max = **1 mp adc/mp teren** - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și construibile conform prezentului regulament;



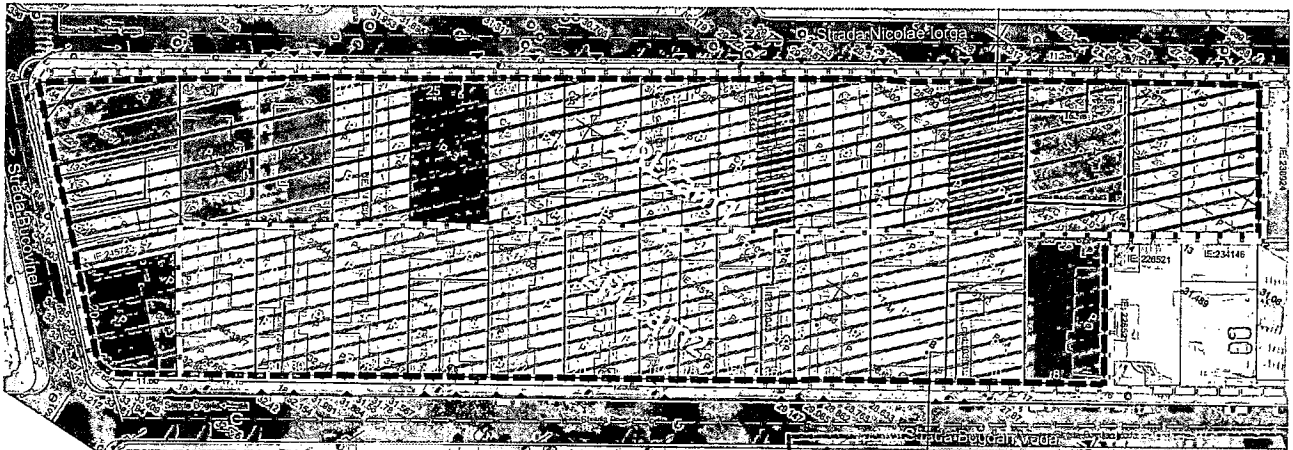


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- CUT max = **1,62** mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsesc două subzone funcționale:



Județul Constanța
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE-REGISTRARE
Anexă la avizul nr.

109684/2019
ASPECT SEE

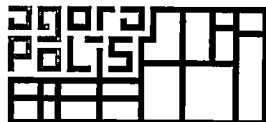
ZRL2 am1 - zonă mixtă de locuințe individuale, colective mici și funcțiuni complementare cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1** mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62** mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a

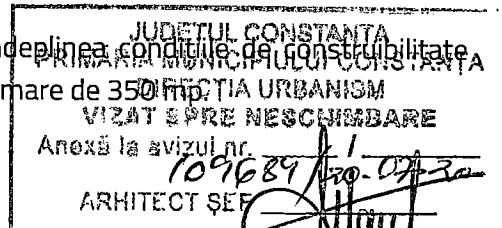


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.
Hmax = 14 metri la cornișă;
RHmax = P+2;



ZRL2 am2 - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max = **35%** pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **50%** pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament;

CUT max = **1** mp adc/mp teren pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv **1,62** mp/mp teren pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.

Hmax= 14 metri la cornișă;

RHmax= P+2;

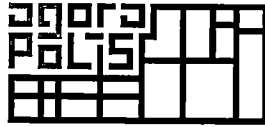
Întocmit,
urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

Șef proiect
urb. Mihaela Pușnava



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR CONFORM
PROPUNERILOR PUZ**

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

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

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

Nr contract: **208/11.03.2019**

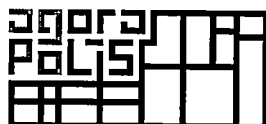
Manager proiect: **SC East Atelier SRL, arh. Ionuț Toma**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



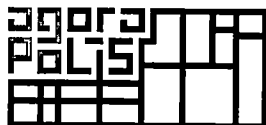
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
I: Realizare rețele edilitare:						
apă - canal	Asigurarea alimentării cu apă și canalizare	Aprox. 110 metri rețea canalizare, 110 metri apă, 110 metri rețea pluvială la un cost estimativ de 33000 de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA + investitor privat	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	
gaz	Asigurarea alimentării cu gaze naturale	Aprox. 15 metri de rețea de gaze naturale de joasă presiune la un cost estimativ de 1500 de Euro (100 Euro/ml)	Distrigaz Sud Rețele + investitor privat	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	*fie de beneficiari direcți, fie de proprietarii rețele și de acordurile între părți, la momentul realizării investiției
Electricitate	Asigurarea alimentării cu electricitate	Aprox. 20 m de rețea de electricitate 0,4 kv cu un cost total estimativ de 2000 euro.	Enel Distribuție Dobrogea + investitor privat	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



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

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
Telefonizare	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date	Aprox. 20 metri rețea de fibră optică pentru telefonie și date - cost estimativ de 1000 de Euro (50 Euro/m)	TELEKOM + investitor privat	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	
II. Realizare construcții						
	Construire proprietăți private	<i>În funcție de soluțiile de proiectare - maximum constructibil - aprox. 718 arie desfășurată construită + 440 mp arie subsol - 0,58 milioane Euro la un cost estimativ de 500 euro/mp</i>	Fonduri private, fonduri atrase structurile	Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Construire (6 luni proiectare, 24 luni execuție, 30 luni total - per investiție)	nerealizat	Proprietarul terenului

Întocmit,
urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

Șef proiect
urb. Mihaela Pușnava



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

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

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ ZONE FUNCȚIONALE
 - LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITE IMOBILE INTABULATE
 - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS PE PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - LOCUIRE COLECTIVĂ
 - COMERȚ, SERVICII, BIROURI
 - REGIM HOTELIER
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
 - ACCES CAROSABIL PE LOT
- TEREN VIRAN**
- TEREN VIRAN
 - FUNCȚIUNE DEZAFECTATĂ
 - SPAȚIU VERDE

REGLEMENTĂRI ZONE FUNCȚIONALE

ZRL2am1 - zonă mixtă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
 POT max=35% pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construite conform prezentului regulament, respectiv 50% pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament;
 CUT max = 1,62 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.
 CUTmax = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construite conform prezentului regulament;
 RH max = P+2
 Hmax = 14 m

ZRL2am2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
 POT max=35% pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construite conform prezentului regulament, respectiv 50% pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament;
 CUT max = 1,62 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp.
 CUTmax = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construite conform prezentului regulament;
 RH max = P+2
 Hmax = 14 m

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHEMBAN
 Anexă la avizul nr. 100/2020

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Sursa posibile financiare	Etape de realizare / în execuție	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
---------	---------------------	---------------------	---------------------------	----------------------------------	-----------------------	---------------------------------

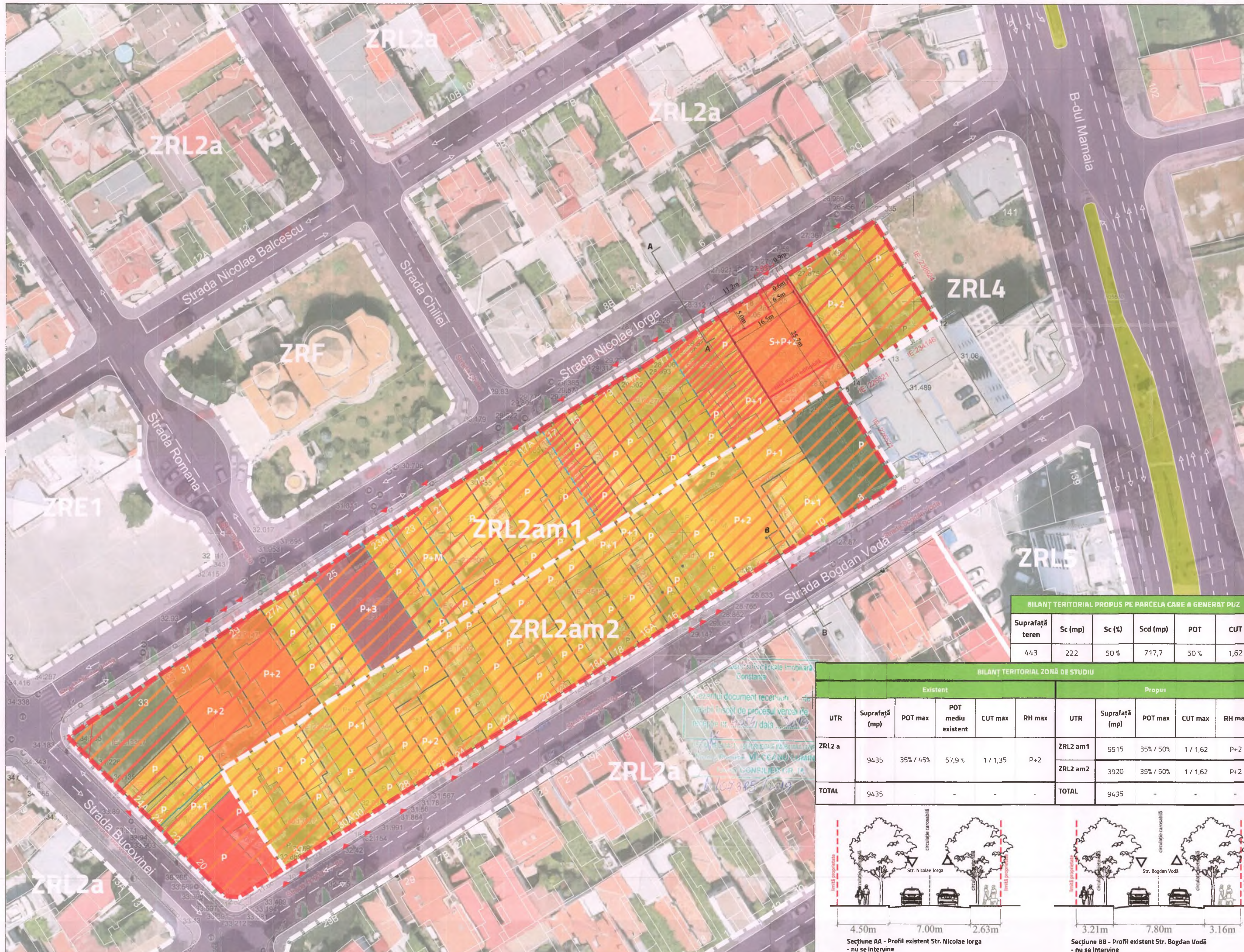
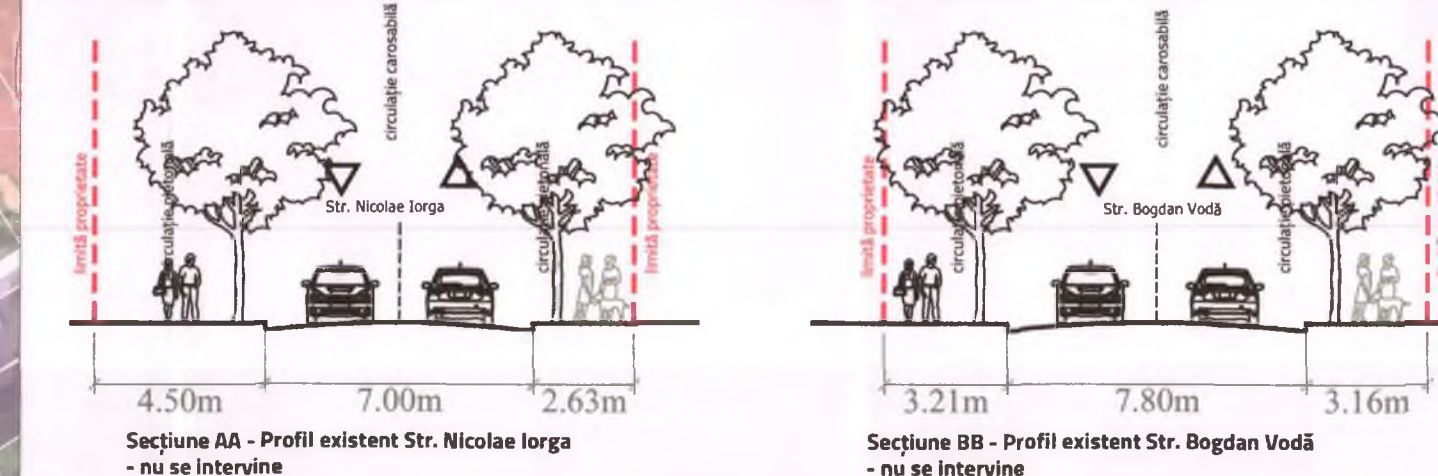
apă - canal	gaze	Electricitate	Telefonizare	Realizare construcții
Agurarea alimentării cu apă și canalizare	Agurarea alimentării cu gaze naturale	Asigurarea alimentării cu electricitate	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date	Construcția proprietăților private
Aprox. 110 metri rețea canalizare, 110 metri apă, 110 metri rețea pluvială la un cost estimativ de 33000 de Euro (100 Euro/ml)	Aprox. 15 metri de rețea de gaze naturale de joasă presiune la un cost estimativ de 1500 de Euro (100 Euro/ml)	Aprox. 20 m de rețea de electricitate 0.4 kv cu un cost total estimativ de 2000 euro	Aprox. 20 metri rețea de fibră optică pentru telefonie și date cost estimativ de 1000 de Euro (50 Euro/ml)	În funcție de soluțiile de proiectare - maximum construit - aprox. 718 are desfurat construit + 440 mp are subso - 0,56 milioane Euro la un cost estimativ de 500 euro/mp
RAJA SA + investitor privat	Distring Sud Rețele + investitor privat	Enel Distribuție Dobrogea + investitor privat	TELEKOM + investitor privat	Fonduri private, fonduri atrase structurale
Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Construcție (6 luni proiectare, 24 luni execuție, 30 luni total - per investiție)
nerealizat	nerealizat	nerealizat	nerealizat	nerealizat
	*fie de beneficiar direct, fie de proprietar rețele și de acordurile între părți, la momentul realizării investiției			Proiectatul terenului

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ

Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT	CUT
443	222	50%	717,7	50%	1,62

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU

UTR	Existent					Propus				
	Suprafață (mp)	POT max	POT mediu existent	CUT max	RH max	UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2 a	9435	35% / 45%	57,9%	1 / 1,35	P+2	ZRL2 am1	5515	35% / 50%	1 / 1,62	P+2
						ZRL2 am2	3920	35% / 50%	1 / 1,62	P+2
TOTAL	9435	-	-	-	-	TOTAL	9435	-	-	-



MANAGER PROIECT EAST ATELIER

ELABORATOR PUZ AGORAPOLIS SRL

TITLU PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

DATA FEBRUARIE 2020

BENEFICIAR SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

FAZA TITLU PLANȘĂ

arh. Ionuț TOMA str. Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța

PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORAREA PROPUNERILOR -

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Teodor MANEA	PL 2
		SCARA
		1:500