

**ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN
VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN
STRADA CUMPENEI**

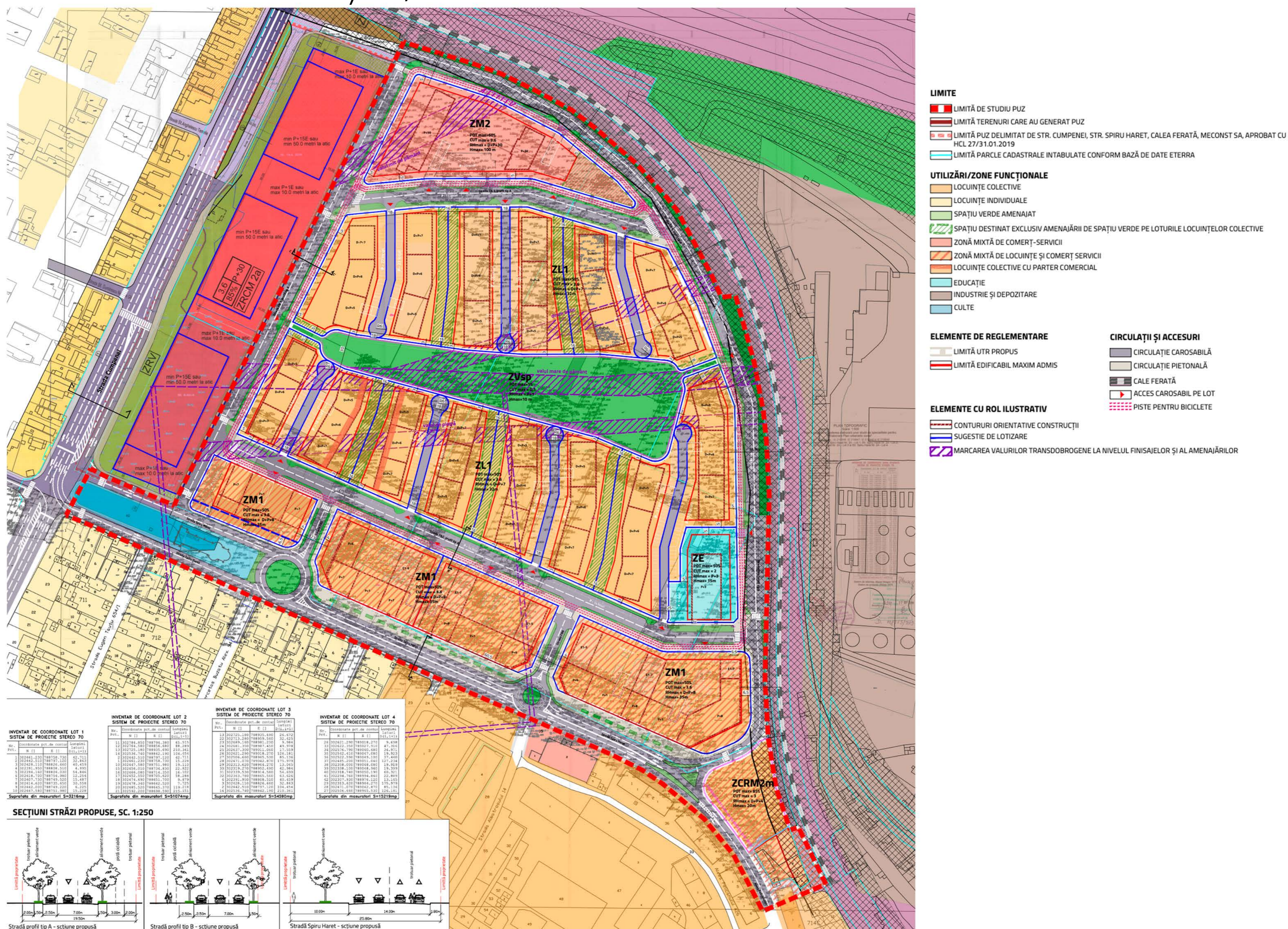
conform Aviz de Oportunitate nr. 56708 din 04.04.2019

ADRESA IMOBIL: Strada Spiru Haret nr 2A, Municipiul Constanța

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PUZ CONSTĂ ÎN SCHIMBAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU SCOPUL DE A REALIZA UN ANSAMBLU UNITAR DE LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI, SERVICII ȘI BIROURI

INIȚIATOR: **POLARIS M.HOLDING SRL**

ELABORATOR: **URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL**



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, PRIN E-MAIL: primarie@primaria-constanta.ro ÎN PERIOADA: **21.12.2020 - 15.01.2021** SAU PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAIULESCU ADRESA: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA, CAMERA 121

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE: 21 decembrie- 15 ianuarie 2021

- COMUNICAREA REZULTATELOR: 26 ianuarie 2021



ASP-AA
atât s-a putut - atelier de arhitectură

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Spiru Haret nr 2A lot 1,2,3,4, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Inițiatorul investiției: **SC POLARIS M. HOLDING SRL**

Nr contract: **202/08.03.2019**

Manager proiect: **ATÂT S-A PUTUT - ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, arh. Sergiu Zmeu**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



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 PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța** și explicitează 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 **PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, 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 **PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, 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.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța** au stat, în principal:

- 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 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. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - 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;
- 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 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 **PUZ delimitat de strada Spiru Haret, strada Cumpenei și calea ferată, Municipiul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

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.

1.3.c. Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța, nr. 337/U din 11.03.2020, având în vedere faptul că amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la avizare de către Direcția pentru Cultură Constanța pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul care a generat PUZ și se impune realizarea cercetării arheologice conform raportului de diagnostic arheologic.

În Lista Monumentelor Istorice din anul 2015 regăsim clasate 3 monumente istorice în zona de studiu PUZ:

- CT-I-m-A-02557.08 - valul mic de pământ, cu datare din sec. VI p. Chr., Epoca romano-bizantină;
- CT-I-m-A-02558.05 - valul mare de pământ, cu datare din sec. IX, Epoca medievală timpurie;
- CT-I-m-A-02559.09 - valul de piatră, cu datare din sec. X, Epoca medievală timpurie;

Conform Legii nr 422 din 2001, republicată în anul 2008, cu completările și modificările ulterioare, *"Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii"* (Articolul 9). Având în vedere faptul că obiectivele identificate în cadrul Raportului de Diagnostic Arheologic sunt din categoria monumentelor de tip „sit” și identificarea completă a acestora nu s-a finalizat, dată fiind suprafața mare de teren pe care acestea se desfășoară, nu a fost determinată o zonă de protecție la momentul clasării. Prin urmare, în baza concluziilor Raportul de Diagnostic Arheologic realizat pentru faza PUZ și a avizului Direcției pentru Cultură Constanța nr. 337/U din 11.03.2020, este necesară revenirea la avizare de către Direcția pentru Cultură Constanța pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul care a generat PUZ și se impune realizarea cercetării arheologice conform raportului de diagnostic arheologic.

În urma săpăturilor realizate pentru Raportul de Diagnostic Arheologic în cadrul amplasamentului și ulterior a suprapunerii ortofotoplanurilor din Raportul de Diagnostic Arheologic cu traseul obiectivelor arheologice s-au extras coordonatele punctelor de contur ale acestora în sistem STEREO 70, în cadrul zonei de studiu PUZ. Arealele definite de coordonatele respective se constituie ca zonă

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

de protecție pentru monumentele istorice clasate, până la momentul realizării de noi săpături arheologice, momentu în care, în funcție de rezultatele săpăturilor arheologice, restricțiile se pot restrânge sau extinde, conform legii.

Valul mic de pământ - CT-I-m-A-02557.08

Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788750.3606	302696.2877
2	788893.0889	302761.8209
3	788872.5723	302772.0047
4	788762.3027	302720.3051

Valul mare de pământ - CT-I-m-A-02558.05

Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788682.0945	302559.1346
2	788957.9226	302553.5901
3	789043.4356	302561.9871
4	789041.1699	302574.1582
5	788932.0388	302566.3856
6	788690.4730	302575.8976

Valul de piatră - CT-I-m-A-02559.09

Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788663.2879	302521.4366
2	789047.0825	302542.3852
3	789047.8823	302534.5382
4	788656.8802	302508.5923

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Pe lângă cele trei monumente istorice clasate, constituie zone de interes arheologic și drumul antic și castrul numărul 2 al valului mare de pământ care se suprapun peste zona de studiu PUZ în arealele determinate de următoarele coordonate în Sistem STEREO 70:

castrul nr 2 al valului mare de pământ
Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788636.3169	302442.0439
2	788890.0668	302330.4521
3	788870.6751	302555.3439
4	788682.1102	302559.1343
5	788642.5200	302478.3400
6	788632.9048	302482.3578

Drumul antic
Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788831.1862	302570.3568
2	789015.6617	302627.0650
3	789011.0702	302637.2772
4	788791.5360	302571.9181



II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 6 subzone funcționale reglementate, după cum urmează:

Zona locuințelor colective

ZL1 - subzonă de locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E

POT max=50%

CUT max= 3.6

Hmax= 32 metri;

RHmax= D+P+7E;

Zona Mixtă

ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri

POT max=50%

CUT max= 3.6

Hmax= 35 metri;

RHmax= P+8E;

ZM2 - subzonă mixtă de servicii până la D+P+30E

POT max=60%

CUT max= 3.6

Hmax= 100 metri;

RHmax= D+P+30E;

ZCRM2m - zonă mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.

POT max=85%

CUT max = 3;

Hmax= 20 metri;

RHmax= D+P+4E;

ZE - zonă educație

POT max=50%

CUT max= 2

Hmax= 15 metri;

RHmax= P+3E;



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL
DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL
CONSTANȚA

ZVsp - zonă verde și spații publice

POT max=10%

CUT max= 0,1

Hmax= 10 metri;



III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZL1:

- locuințe colective;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multietajate, subterane sau supraterane.

ZM1:

- locuințe colective;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de birouri și servicii;
- comerț cu amănuntul atât pentru proximitate, cât și de mari dimensiuni;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, unități de alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele etc);
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multi etajate, subterane sau supraterane.

ZM2:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de birouri și servicii;
- comerț cu amănuntul pentru proximitate;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, unități de alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele etc);
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multi etajate, subterane sau supraterane.

ZCRM2m:

- locuințe colective;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de birouri unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HAREȚ ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- cabinete și clinici medicale;
- lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații pentru evenimente;
- unități de educație;
- depozitare mic-gros;
- locuințe cu partiu obișnuit și cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- stații întreținere auto și showroom-uri auto;
- parcaje la sol și multi-etajate.

ZE:

- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, centru de formare profesională etc.);
- spații verzi amenajate;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multi etajate, subterane sau supraterane.

ZVsp:

- terenuri de sport deschise (în aer liber), spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park,
- spații verzi amenajate;
- spații amenajate închise pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZL1:

- Se recomandă ca la parterul imobilelor orientate spre stradă, acestea să găzduiască funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate cu publicul de 8 ore pe zi (între 8:00 și 16:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Parterul blocurilor de pe loturile 14 și 15 (marcate pe planul de reglementări urbanistice) poate fi amenajat pentru funcțiuni din sfera alimentației publice, orientate către curtea interioară a acestora,



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

pentru a forma o direcție de deplasare pietonală publică atractivă între strada Spiru Haret și zona de parc.

- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

ZM1:

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate cu publicul de 8 ore pe zi (între 8:00 și 16:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor (în cazul ZM2) pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

ZM2:

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

ZCRM2m:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parter nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40 m și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- se interzice localizarea unor funcțiuni comerciale și de alimentație publică în care se comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de lăcașuri de cult;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

ZE:

- sală de sport, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului;
- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ZVsp:

- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului (posturi trafo, stații de pompare, bazin de retenție etc.)

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

ZL1:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Unități de comerț cu suprafața mai mare de 100 mp;
- 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;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZM1:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- 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;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Unități de comerț cu suprafața mai mare de 2000 mp;
- 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;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;

ZM2:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- 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;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Unități de comerț tip hypermarket;
- 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;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;

ZCRM2m:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros,
- depozitare de materiale re folosibile;
- 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;
- stații de alimentare cu carburanți;
- 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;

ZE:

- Locuințe colective sau individuale;
- Activități economice din sfera jocurilor de noroc;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Unități de comerț sau alimentație publică;
- 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;

ZVsp:

- Locuințe colective sau individuale;
- Activități economice din sfera jocurilor de noroc;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;



ASP-AA
ast e-a plus - atelier de arhitectură

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL
DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL
CONSTANȚA

- Unități de comerț cu amănuntul cu suprafața mai mare de 100 mp;
- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

ZL1:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 2000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minimum 25m;**

ZM1, ZM2:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 2000 mp pentru loturile destinate locuințelor colective și minim 1000 mp pentru loturile destinate altor funcțiuni;**
- **Deschidere la stradă de minimum 35m;**

ZCRM2m:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000** mp cu un front la stradă de minim **30.0** metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12.0** metri; în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.0** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

Pentru locuințe se vor aplica prevederi specifice din capitolul de reglementări pentru **ZRL**:

- ZRL 1a + ZRL 1b
 - se mențin condițiile existente pentru parcelele construite dacă se respecta condițiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art. 15 și Art. 16.

În cazul divizării unor parcele în vederea construirii sau în cazul realizării de construcții pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu următoarele condiționări:

- adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu lățimea, dar nu mai mica de 18.5 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3.0 m.;
- ZRL 1a
 - parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 250.0 mp. și un front la strada de minim 12.0 m;
- ZRL 1b
 - parcela are suprafața minimă de 350.0 mp. și un front la strada de minim 15.0 m;



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZE:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 2500 mp;**

În condițiile în care parcelele nu respectă condițiile de suprafață, se vor opera comasări de parcele astfel încât suprafața minimă să fie atinsă.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZL1, ZM1, ZM2, ZE:

- Față de străzile FN1 și FN4 se va respecta o retragere față de aliniament de minim 5 metri;
- Față de străzile FN2 și FN3 se va respecta o retragere față de aliniament de minim 3 metri, în cazul ZL1 și ZM2. În cazul ZM1 este permisă amplasare pe aliniament, cu condiția asigurării condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014 și adaptarea regimului de înălțime în consecință.
- Față de străzile FN5 și FN6 se va respecta o retragere față de aliniament de minim 4 metri;
- În cazul Străzii Spiru Haret, construcțiile se vor amplasa în mod obligatoriu pe aliniament. Excepție face lotul 17, care se va retrage față de aliniamentul străzii Spiru Haret cu minim 6,5 metri, pentru a prelua alinierea edificabilului propus prin *Planul Urbanistic delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, calea ferată, Meconst SA*, aprobat cu HCL 27/31.01.2019, iar spațiul între construcție și aliniament se va amenaja ca spațiu public pietonal.

ZCRM2m:

- Se permite amplasarea pe aliniament a construcțiilor pe Aleea Pelicanului și strada Spiru Haret. Față de aliniamentul propus de pe strada strada FN4 se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

ZVsp:

- Amplasarea construcțiilor și amenajarea spațiului verde se vor detalia printr-un studiu de tip PUD.

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

ZM1, ZM2:

- Este permisă amplasarea pe limitele laterale de proprietate, cu condiția de a se respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare..

ZL1:

În vederea amplasării față de limitele laterale de proprietate, se vor respecta în mod simultan următoarele condiții:

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Față de limitele laterale ale parcelei, orientate către străzile de incintă care deservește loturile două câte două, se va respecta o retragere minimă de 6 metri.
- Față de limita laterală comună a loturilor învecinate (opusă străzii de incintă), se va respecta o retragere minimă de 8 metri.
- În situația în care înălțimea fațadei depășește 10 metri, distanța minimă dintre două fațade opuse, situate în lungul unei limite laterale de proprietate, va fi egală cu cel puțin două treimi din înălțimea fațadei măsurată în dreptul în care se realizează retragerea.
- În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.
- Limita de proprietate dinspre zona ZVsp se consideră limită posterioară. Față de limita posterioară se va respecta o retragere minimă de 3 metri.
- În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ZCRM2m:

- Construcțiile vor respecta restricțiile impuse de zona de siguranță CF spre limita posterioară - 20 m față de cale ferată;
- față de limitele laterale se va respecta se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil.

ZE:

- Construcțiile vor respecta o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri față de limitele laterale;

ZVsp:

- Retragera minimă față de limitele laterale se va stabili printr-un studiu PUD, însă, construcțiile, indiferent de tipul de utilizare, vor respecta o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri față de limita posterioară (față de limita UTR ZL1);

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

ZL1, ZM1, ZM2, ZE, ZCRM2m, ZE:

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurării condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- respectarea unei distanțe minime de 4 metri pentru asigurarea posibilităților de intervenție în caz de incendiu;
- Asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;

ZVsp:



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Se va stabili în urma unui studiu PUD.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Leșirile 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.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. **3.50** înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.0** metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În zona ZVsp va realiza o circulație ocazional carosabilă care să deservească zona locuințelor colective exclusiv pentru autospecialele de intervenție și pentru accesul autovehiculelor necesare pentru întreținerea spațiului public.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

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, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat:

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL 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 sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcuri 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.
- Pe strada FN4, în dreptul unității de educație propusă, se vor prevedea două alveole cu lățimea minimă de 2,5 metri și lungimea de minim 35 metri, câte una pe fiecare parte a carosabilului, în vederea debarcării și îmbarcării copiilor. Aceste alveole nu se vor amenaja ca parcare și se va interzice oprirea autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZL1:

- Construcțiile se vor proiecta respectând un regim de înălțime maxim **D+P+5 (maxim 25 metri)** în dreptul limitei posterioare, spre parc și un regim de înălțime maxim **D+P+7 (maxim 32 metri)** în dreptul aliniamentului către străzile FN2 și FN3.
- Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un demisol și un atic cu înălțimea de 2 metri și un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ și se impune încadrarea în valorile maxime. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- Racordarea între regimul de înălțime D+P+7 și D+P+5 se recomandă să se realizeze cu retrageri succesive.
- În toate situațiile se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZM1:

- Parterul și primul etaj ale construcțiilor vor fi rezervate exclusiv altor funcțiuni admise decât locuirea colectivă. Înălțimea maximă pentru regimul **P+1 va fi de 8-9 metri**, în funcție de funcțiunea propusă.
- Peste nivelul P+1 se vor putea realiza locuințe colective până la un **regim maxim P+5 - P+8 (maxim 24 - 35 metri)**, în funcție de condițiile de însorire, poziție în parcelă și tratare arhitecturală.
- Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un parter și prim etaj cu înălțimea de 8-9 metri, un atic cu înălțimea de 2 metri și un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu acestea valori, ci ele au rol orientativ și se impune încadrarea în valorile maxime. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- În cazul construcțiilor construite pe limita de proprietate, se va respecta, în mod obligatoriu, alinierea etajelor construcțiilor vecine față de care se realizează alipirea.
- În toate situațiile se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.
- Pentru elementele de signaletică (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de 20 metri;

ZM2:

- Construcțiile se vor proiecta respectând un regim de înălțime mediu P+1 (maxim 10 metri) în zona maxim edificabilă definită conform planșei de reglementări urbanistice. Sunt permise accentele verticale de **minim D+P+15 (sau minim 50m)** și maxim **D+P+30 (maxim 100 metri)**, cu condiția ca **amprenta accentelor de înălțime să nu depășească 30% din suprafața parcelei**.
- Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un demisol și un atic cu înălțimea de 2 metri și un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu acestea valori, ci ele au rol orientativ și se impune încadrarea în valorile maxime. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. **Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;**
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- Se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.
- Pentru elementele de signaletică (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de 35 metri;

ZCRM2m:

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **20 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului, și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+4**.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZE:

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **15 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+3**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;

ZVsp:

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **10 m**, măsurați de la nivelul de călcare al străzii, în dreptul accesului, și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime nu se normează.
- Pentru elementele de tip artă urbană, statui, echipamente sportive, rampe ale spațiilor de joacă, skate-park etc., nu se normează înălțimea maximă, cu condiția respectării normelor de proiectare și exploatare în condiții de siguranță a acestora, conform legislației de la momentul obținerii autorizației de construire.

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. Numărul de niveluri subterane nu se normează și va fi stabilit în funcție de condițiile de fundare și de soluția de arhitectură.

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

ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m:

- 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;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrilă etc.;
- Pe clădirile de locuit, în zona intrărilor în casa scării, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice sau din rășini sintetice, gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- 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.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

ZE:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de educației 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;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale. Culorile fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șifă, șindrilă etc.;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite, sau a șarpantei cu forme simple și pante ce nu vor depăși 60°;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. 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 interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 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 parcajilor la nivel de imagine percepută.

ZVsp:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni 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;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale.
- Culoarele fațadelor clădirilor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite, sau a șarpantei cu forme simple și pante ce nu vor depăși 60°;
- Se recomandă realizarea fațadelor vitrate, ample, specifice funcțiunilor destinate publicului;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. 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 interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- 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 parcajilor la nivel de imagine percepută.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective, conform cerințelor HCl 152/2013.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- 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;
- De-a lungul străzilor nou propuse, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- În cazul construcțiilor care nu sunt amplasate pe aliniament, spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- 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%.
- Pentru ZVsp se va întocmi un studiu PUD pentru detalierea amenajării zonei verzi.
- Spațiul dintre partea carosabilă a străzii FN4 și calea ferată se va amenaja cu vegetație densă, pe o lățime minimă de 2 metri, pentru a media relația dintre fondul construit și calea ferată, rezultând o plantație cu rol estetic, de protecție fonică și filtru împotriva poluării.

Se impune respectarea următoarelor suprafețe minime de spațiu verde la sol:



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZL1, ZM1, ZE și ZM2, ZCRM2m - minim 30% din suprafața parcelei;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă;
- În cazul tuturor funcțiunilor sunt interzise împrejmuirile opace către stradă mai înalte de 0,6 metri. Peste înălțimea de 0,6 metri este permisă realizarea de împrejmuiri transparente, eventual dublate de elemente vegetale. Spațiul liber dintre construcție și aliniament va fi amenajat (grădină de fațadă, spațiu verde, pavaj etc.) astfel încât să contribuie în mod pozitiv din punct de vedere vizual la imaginea percepută în spațiul public adiacent.
- Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea pot fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri;
- În cazul în care se vor realiza, împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă;
- Pentru funcțiunile unde este admis accesul public sau semi-public (administrație, servicii, comerț, alimentație publică etc., accesul din stradă va fi liber și este permisă doar împrejmuirea pe limitele laterale și posterioare; împrejmuirile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu. Către stradă, este permisă, eventual, o împrejmuire parțială cu elemente vegetale (arbuști, arbori cu înălțime scăzută etc.);
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- În ZL1, în cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcarilor aferente locuirii, aceasta se va amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și strada publică, și soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT = mp AC /mp teren * 100)						
	ZL1	ZM1	ZM2	ZCRM2m	ZE	ZVsp*
POT maxim admis	50 %	50 %	60 %	85 %	50 %	10 %

*Circulațiile pietonale și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

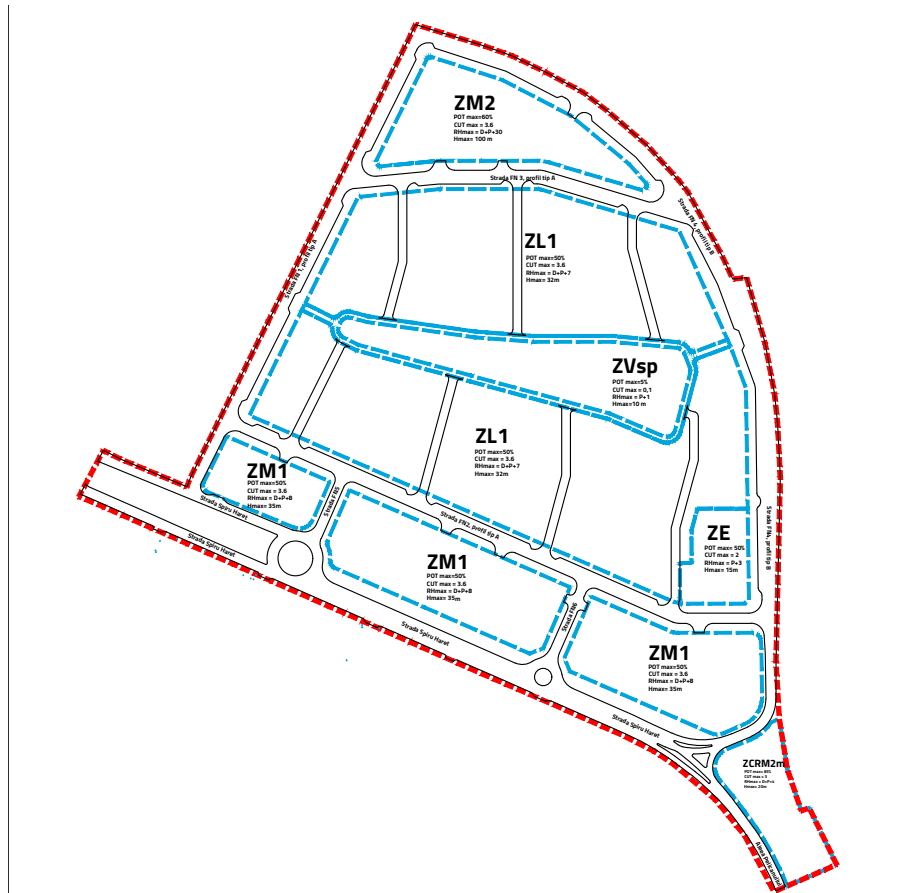
(CUT = mp ADC /mp teren)						
	ZL1	ZM1	ZM2	ZCRM2m	ZE	ZVsp*
POT maxim admis	3,6	3,6	3,6	3,0	2,0	0,1

*Circulațiile pietonale și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăesc 6 zone funcționale:



Zone funcționale propuse

	POT	CUT	RH max	H max
Zona locuințelor colective				
ZL1 - zonă de locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E	50 %	3,6	D+P+7	32 m
Zona locuințelor colective				
ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri	50 %	3,6	D+P+8	35 m



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZM2 - zonă mixtă de servicii până la D+P+30E	60 %	3,6	D+P+30	100 m
ZCRM2m - zonă mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.	85 %	3,0	D+P+4	20 m
Zona educație				
ZE - zonă educație	50 %	2,0	P+3	15 m
Zonă Spații verzi				
ZVsp - zonă verde și spații publice	10 %	0,1	-	10 m

Manager Proiect,

arh. Sergiu Zmeu

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu

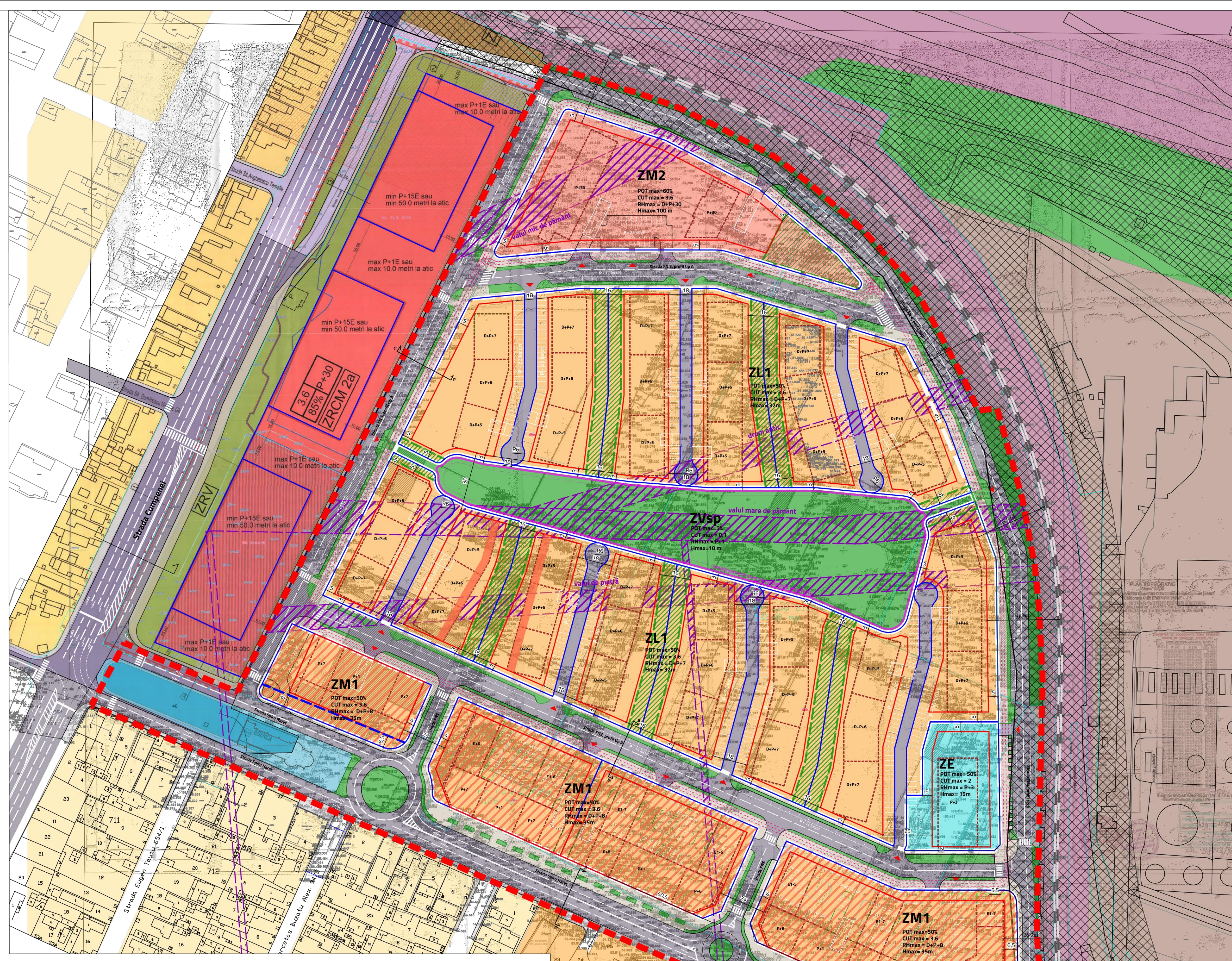
- ### LEGENDĂ
- LIMITE**
- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ TERENURI CARE AU GENERAT PUZ
 - LIMITĂ PUZ DELIMITAT DE STR. CUMPENEI, STR. SPIRU HAREȚ, CALEA FERATĂ, MECONȘ SA, APROBAT CU HCL 27/31.01.2019
 - LIMITĂ PARCLE CADASTRALE INTABULATE CONFORM BAZĂ DE DATE ETERRA
- UTILIZĂRI/ZONE FUNCȚIONALE**
- LOCUIȚE COLECTIVE
 - LOCUIȚE INDIVIDUALE
 - SPAȚIU VERDE AMENAJAT
 - SPAȚIU DESTINAT EXCLUSIV AMENAJĂRII DE SPAȚIU VERDE PE LOTURILE LOCUINTELOR COLECTIVE
 - ZONĂ MIXTĂ DE COMERȚ-SERVICII
 - ZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ SERVICII
 - LOCUIȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
 - EDUCAȚIE
 - INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
 - CULTE
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- LIMITĂ UTR PROPUȘ
 - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ
 - CALE FERATĂ
 - ACCES CAROSABIL PE LOT
 - PISTE PENTRU BICICLETE
- ELEMENTE CU ROL ILUSTRATIV**
- CONTURURI ORIENTATIVE CONȘTRUCȚII
 - SUGESTIE DE LOTIZARE
 - MARCARIA VALURILOR TRANSDOBROGENE LA NIVELUL FINISAJELOR ȘI AL AMENAJĂRIILOR

- ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE**
- ZL1 - zonă locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E**
- POT max=50%
 - CUT max = 3,6
 - RH max = D+P+7E
 - Hmax= 32m
- ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri**
- POT max=50%
 - CUT max = 3,6
 - RH max = D+P+8E
 - Hmax= 35 m
- ZM2 - zonă mixtă de servicii până la D+P+30E**
- POT max=60%
 - CUT max = 3,6
 - RH max = P+1
 - Hmax= 10m
 - H max accente verticale D+P+30
 - H max accente verticale 100 m
- ZCRM2m - zona mixtă de activități - instituții, servicii, echipamente publice, unități productive mici nepoluate și locuințe regim maxim D+P+4E**
- POT max=85%
 - CUT max = 3
 - RH max = D+P+4E
 - Hmax= 20m
- ZE - zonă educație**
- POT max=50%
 - CUT max = 2
 - RH max = P+3
 - Hmax= 15m
- ZVsp - zonă verde și spații publice**
- POT max=5%
 - CUT max = 0,1
 - Hmax= 10 m

Bilanț teritorial propus la nivelul zonei de studiu

Zonificare funcțională și utilizare	Suprafață (mp)	Procent din total	POTmax	CUTmax
Locuințe colective ZL1	53740	37,2 %	50 %	3,6
Zonă mixtă comerț și locuințe ZM1	19496	13,5 %	50 %	3,6
Zonă mixtă comerț-servicii ZM2	7892	5,5 %	60 %	3,6
Culte	2440	1,7 %	-	-
Educație ZE	2749	1,9 %	50 %	2
Zona verde ZVsp	8294	5,7 %	20 %	0,1
Spațiu verde amenajat propus prin PUZ	6290	4,3 %	-	-
ZRCM2m	4200	2,8 %	85 %	3
Circulații publice și parcali	3979	27,5 %	-	-
TOTAL	144610	100,0 %	-	-

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT		
ASP-AA	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEAREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HAREȚ ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA		
DATA: NOIEMBRIE 2020				
ATĂȚ S-A-PUTUT-AA SRL	AGORAPOLIS SRL	FAZA		
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	TITLU PLANȘĂ		
SC POLARIS M. HOLDING SRL	Strada Spiru Hareț nr. 2A, Jucu, jud. Constanța	PLAN URBANISTIC ZONAL AVIZARE		
MANAGER PROIECT	PROIECTANT	DESENAȚ	NR. PLANȘĂ	
arb. Sergiu ZMEU	SEF OFICIU DE PROIECTARE MIHAELA JAVANA	urb.Teodor MANEA	urb.Teodor MANEA	PL 2
SCARA: 1:1000				



INVENTAR DE COORDONATE LOT 1 SISTEM DE PROIECTE STEREO 70

Lot	Coordonate pot.de contul	Suprafața (m²)
1	302481,230 788758,730	42,711
2	302482,510 788759,120	52,443
3	302483,150 788826,660	40,459
4	302484,160 788804,030	54,946
5	302485,760 788795,980	29,254
6	302487,730 788749,520	15,487
7	302488,500 788749,520	6,225
8	302487,500 788749,520	6,152

Suprafața din măsuratori S=3218mp

INVENTAR DE COORDONATE LOT 2 SISTEM DE PROIECTE STEREO 70

Lot	Coordonate pot.de contul	Suprafața (m²)
11	302784,850 788794,280	65,515
12	302784,850 788794,280	48,219
13	302725,180 788935,690	210,361
14	302725,180 788935,690	124,454
15	302842,510 788791,120	42,711
16	302843,200 788791,120	52,443
17	302844,500 788791,120	40,459
18	302845,000 788791,120	54,946
19	302846,250 788791,120	29,254
20	302847,400 788791,120	15,487
21	302848,500 788791,120	6,225
22	302849,500 788791,120	6,152

Suprafața din măsuratori S=1074mp

INVENTAR DE COORDONATE LOT 3 SISTEM DE PROIECTE STEREO 70

Lot	Coordonate pot.de contul	Suprafața (m²)
13	302725,180 788935,690	26,672
14	302689,160 788981,230	9,964
15	302689,160 788981,230	48,219
16	302687,300 788910,040	57,559
17	302691,500 788910,040	124,454
18	302696,660 788965,530	85,136
19	302696,660 788965,530	48,219
20	302713,620 788964,270	13,063
21	302713,620 788964,270	63,224
22	302735,530 788914,580	54,650
23	302735,530 788914,580	48,219
24	302742,510 788791,120	104,454
25	302742,510 788791,120	104,454
26	302742,510 788791,120	104,454

Suprafața din măsuratori S=4599mp

INVENTAR DE COORDONATE LOT 4 SISTEM DE PROIECTE STEREO 70

Lot	Coordonate pot.de contul	Suprafața (m²)
26	302621,290 789018,270	9,498
27	302621,290 789018,270	47,314
28	302576,790 789040,660	34,975
29	302542,410 789047,080	59,823
30	302522,590 789049,100	37,440
31	302522,590 789049,100	27,234
32	302539,000 789049,100	19,919
33	302541,760 789049,100	22,029
34	302539,740 789050,600	60,305
35	302541,760 789050,600	48,219
36	302537,930 789049,100	13,145
37	302537,930 789049,100	13,145
38	302471,070 789042,870	85,136
39	302504,660 789042,870	85,136

Suprafața din măsuratori S=1521mp

