

Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. I.G. Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Jupiter nr. 19, în suprafață de 219,29 mp (potrivit actelor de proprietate) și 246 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 211795, înscris în cartea funciară nr. 211795 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Medimar Imagistic Services SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 4249/13.12.2021 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, doamnei Bărdaș Mariana, în calitate de reprezentant al societății Medimar Imagistic Services SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

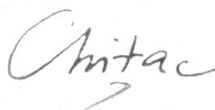
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 38930/22.02.2024

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. IG Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza, inițiator societatea Medimar Imagistic Services SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1370/04.05.2021 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 03.05.2024), avizul de oportunitate nr. 143380/22.11.2021, Raportul informării și consultării publicului nr. 197555/12.10.2023, avizul nr. 34029/16.02.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. IG Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza, inițiator societatea Medimar Imagistic Services SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 97051/17.05.2023 formulată de doamna Bărdaș Mariana în calitate de reprezentant al societății Medimar Imagistic Services SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 7, conform documentației completate cu adresele nr. 106094/31.05.2023, nr. 135008/17.07.2023 și nr. 34029/16.02.2024;

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

AVIZ
Nr. 34029 din 16.02.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. IG Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza;

Inițiator: societatea Medimar Imagistic Services SRL

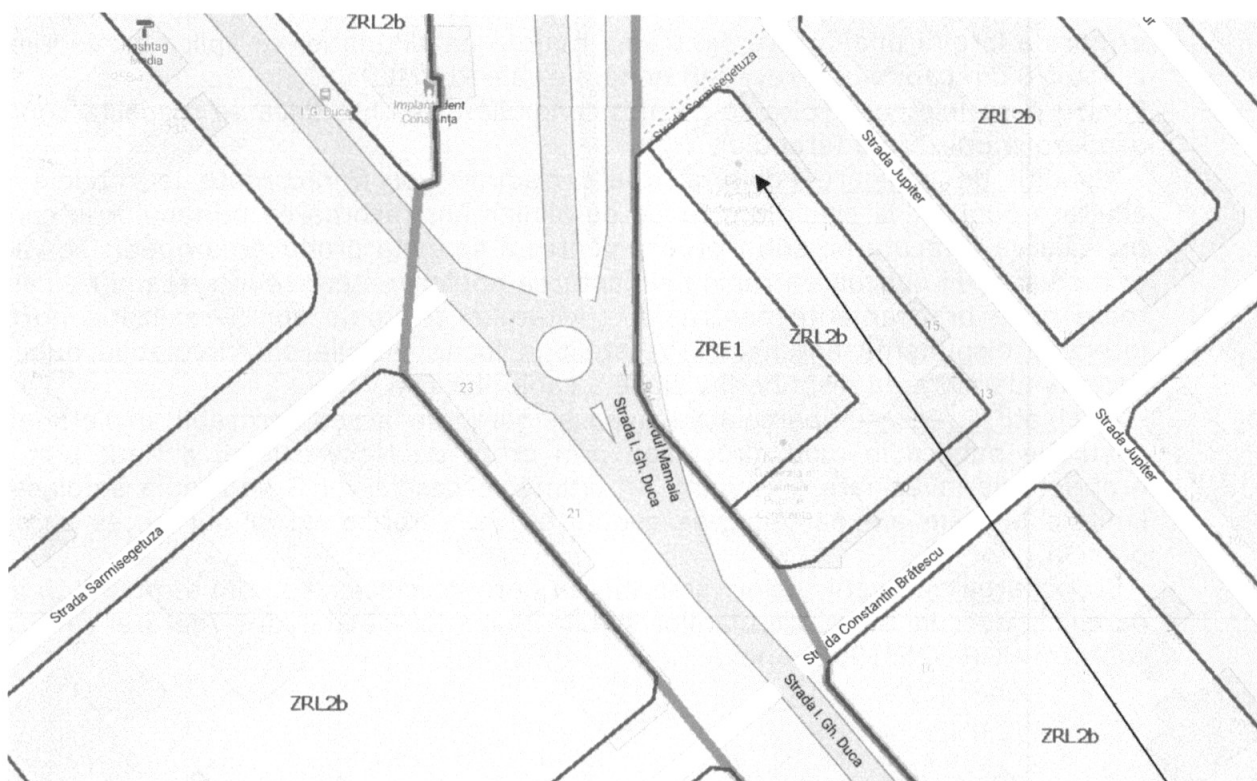
Proiectant: MIA Architecture&Design Studio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicușor Paul Petrescu, arh. Alina Mihaela Tutun

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Jupiter nr. 19, în suprafață de 219,29 mp (potrivit actelor de proprietate) și 246 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 211795, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999, acărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în str. Jupiter nr. 19 se află în UTR 2, zona de reglementare ZRL2b – subzona locuințelor cu maxim P+2 niveluri aflate în interiorul perimetrelor de protecție:



Extras GIS / PUG

Localizare teren str. Jupiter nr. 19

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare: se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

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

(1) pentru constructii inşiruite - suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 m (10 m in zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate), front la strada de minim 14 m. Pentru parcela de colţ se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada.

(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 micsoareaza 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.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- 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 intersectiile 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: cladirea 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 jumătate 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 cladirii 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 $A_{Cminima} = 50 \text{ mp}$; 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.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

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

Terasele 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 puțin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

Potrivit prevederilor PUD aprobat prin HCL nr. 340/2002, destinația terenului situat în str. Jupiter nr. 19 este club pentru tineret, cu următoarele reglementări urbanistice:

- suprafata utilă parter- 192,14 mp.

- conditii de amplasare echipare si configurare a cladirilor

- caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) - se mențin

- amplasarea cladirilor fata de aliniament: - se mențin

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: - se mențin

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela- se mențin

- circulatii si accese: conform plan circulației.

- inaltimea maxima admisibila a cladirilor: S+P+3E, etajul 3 fiind retras pe laturile de N și S cu 5 metri, ocupand o treime din suprafata construită

- aspectul exterior al cladirilor: tablă ondulată de exterior tip alucobond, tamplărie aluminiu cu geam termopan in sistem perete cortină, pavele de beton.

- conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor tv-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.

- spatii libere si spatii plantate: - respectare HCJC nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- imprejmuiri: nespecificat.

- posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului- POT - 100%

- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT = mp adc /mp teren)- CUT = 4,66

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

TITLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 2 177 mp, a fost reglementat conform următoarelor subzone de reglementare:

A. ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție (zonă cu caracter mixt : rezidențial cu comerț sau servicii la parterul imobilelor) compusă din loturile de pe strada Jupiter nr.13,15 și 17

B. ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT (zonă de servicii, insituții publice și dotări edilitare) compusă din loturile: strada Jupiter nr.19 și 19A, bulevardul Mamaia nr.2, strada I. Ghe. Duca nr.18 și strada Constantin Brătescu nr.50

TITLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

A. ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție compusă din loturile de pe strada Jupiter nr.13,15 și 17

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI

zonă cu caracter mixt: rezidențial cu comerț sau servicii la parterul imobilelor

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit sau cuplat;
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, servicii, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 40% din AC;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 40% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele ce îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) suprafața lot minim 250mp și front la stradă de minim 12m, pentru construire în regim cuplat
- b) suprafața lot minim 150mp și front la stradă de minim 8m, pentru construire în regim înșiruit

- c) pentru parcelele de colt, suprafețele de mai sus se reduc cu 50mp și cu 25% pentru fiecare fațadă
- d) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, dar nu mai puțin de 12,0 metri

Este permisă alipirea parcelelor existente.

Nu este permisă dezmembrarea parcelelor existente. Este permisă doar dezmembrarea clădirilor, cu condiția ca terenul să rămână în proprietate comună, indiviză;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe aliniament, respectând tipologia dominantă a zonei.

Înălțimea fațadei către stradă a clădirilor nu va depăși distanța între aliniamente.

Ultimul nivel/ultimele niveluri al clădirii se vor retrage astfel încât înălțimea lor la cornișă să nu depășească distanța din acel punct și aliniamentul opus al străzii.

Se admit console, balcoane, bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,20 metri de la aliniament și asigură o distanță de 4,0 metri față de cota trotuarului.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, situată la minim 2 metri față de vârful unghiului între aliniamente.

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

Construirea în regim înșiruit este obligatorie în cazul a două calcane existente către cele două limite laterale ale terenului.

Pentru construirea în regim înșiruit:

- unul din cele două calcane ale construcției propuse nu va depăși lungimea de 15,00 metri,
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limita de proprietate laterală la o distanță de 3,00 metri

Pentru construirea în regim cuplat:

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim 3,00 metri
- lungimea calcanului construcției propuse nu va depăși adâncimea de 25,00 metri,

În zonele în care părți de calcane existente sunt rămase vizibile din circulațiile publice, acestea vor fi reparate și tratate coloristic.

Se acceptă amplasarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care:

- pe limita posterioară există deja calcanul unei clădiri principale și alipirea respectă lățimea acestuia.
- pe limita laterală a parcelei se află o clădire cu calcan pe toată lungimea limitei laterale

În cazul retragerii clădirii față de limita posterioară, retragerea va fi de cel puțin de 3,00 metri.

Disponerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă nu depășesc înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 7 – 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 depășiți.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, se vor armoniza cu construcțiile învecinate și nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces pietonal și carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00 metri lățime

În cazul parcelelor de colt sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul funcțiilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permit accesul acestora.

Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normativele în vigoare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile **HGR 525/1996, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93 și HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL318/2020 și HCL 371/2020** și pentru fiecare parcelă vor fi prevăzute numărul minim de locuri de parcare în incintă.

Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supra/subterane etajate acolo unde terenul permite.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament (imobilele din strada Jupiter numărul 15 și 17, în cazul păstrării și restaurării acestor clădiri cu valoare unicat), se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o alta parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona, va închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice/private de parcare existente sau în curs de realizare în zonă.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime maxim P+2E (maxim 10m)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Pentru imobilele din str. Jupiter nr.13, 15 și 17 se vor păstra clădirile istorice cu valoare ambientală existente, precum și extinde și supraetaja cu arhitectură contemporană. Clădirile istorice cu valoare ambientală existente se vor restaura (decorații fațade, tâmplărie, materiale de fațadă, învelitoare) și consolida cu sisteme ușoare, cu mortare pe bază de var și plase de fibră de sticlă sau similar definite prin caiete de bune practici).

Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei.

Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

Acoperirea se va face în mai multe ape, cu panta originală, cu învelitoare din țiglă ceramică, cu streășină redusă, sau în terasă.

Conform *Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de str. Sarmisegetuza la nord, str. Constantin Brătescu la sud, str. Jupiter la est, str. I. Ghe. Duca și bd. Mamaia la vest*, realizat de arh. Andrei Barbu Muțescu, **în vederea păstrării valorii și calității sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu se vor respecta următoarele:**

- restaurarea exterioară a clădirilor cu valoare arhitecturală;
- păstrarea și eventual etajarea clădirilor cu valoare ambientală, cu respectarea stilului și materialelor existente;
- interzicerea termoizolării la exterior a fațadelor ornamentate;
- păstrarea sau refacerea detaliilor și ornamentelor clădirilor istorice: frontoane, cornise, ancadramente;
- păstrarea balustradelor din fier forjat existente la balcoane;
- păstrarea împrejmirilor istorice din fier forjat;
- păstrarea modelului de acoperire specific – în 1, 2, 3, 4 sau mai multe ape, respectându-se, pe cât posibil, panta inițială, cu învelitoare ceramică sau tablă foi;
- evitarea țiglei de tablă;
- păstrarea tâmplăriei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn/ lemn stratificat, cu păstrarea modelului/ secțiunii;

- evitarea tâmplăriei noi și a ruloșurilor din PVC, mai ales a celor de culoare albă;
- evitarea construirii de anexe gospodărești la stradă;
- interzicerea amplasării aparatului și conductelor de gaze, electrice, de condiționare a aerului vizibil, pe fațadele principale, spre stradă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută sub trotuare pentru a evita producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile circulației publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, se vor respecta prevederile **HCJ 152/ 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.**

Se va asigura un procent minim de spații verzi, în funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, astfel:

- pentru locuințe individuale : 10% din suprafața terenului (min. 5mp/locuitor)

Spațiile verzi se pot repartiza: pe suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și amenajărilor, pe suprafața fațadelor construcțiilor sau pe suprafața terasei/acoperișului construcțiilor.

Pentru construcții publice sau semi-publice, spațiile verzi se vor planta, amenaja și întreține cu instalații autonome de irigație.

Se recomandă evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile către stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,2metri, cu soclu opac de maxim 0,80 metri și partea superioară transparentă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Gardurile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,2metri și se pot realiza din: gard plin opac sau din gard traforat/transparent cu soclu plin de maxim 0,80metri, dublat de gard viu.

Se recomandă folosirea gardului viu de tip arbust. Împrejmuirea loturilor nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- strada Jupiter nr.13

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2*

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

- strada Jupiter nr.15,17

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2*

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

* Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU detine o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2

B. ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT ȘI REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU compusă din loturile: strada I. Ghe. Duca nr.18 (clădirea sediu Anaf), bulevardul Mamaia nr.2, strada Jupiter nr.19 și 19A și strada Constantin Brătescu nr.50

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI

zonă de servicii, instituții și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale: sedii de companii și firme în clădiri specializate, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare-dezvoltare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; -comert cu amanunțul;
- agenții de turism, imobiliare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri etc;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii medicale: clinică, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare;
- spații pentru expoziții, galerii;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe colective de mici dimensiuni;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- extinderile și schimbările de profil se admit, în concordanță cu specificul zonei și cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentale existente și propuse situate în limita de 100 metri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele categorii funcționale:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curătorii chimice;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Este permisă alipirea parcelelor existente.

Nu este permisă dezmembrarea terenurilor existente. Este permisă doar dezmembrarea imobilelor, cu

condiția ca terenul să rămână în proprietate comună, indiviză;

Datorită formei atipice și a situării ca parcelă de colt, pentru parcela bulevardul Mamaia nr.2 este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. care să detalieze și reglementeze soluția aleasă de mobilare a parcelei înainte de autorizarea lucrărilor de construire.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe aliniament, respectând tipologia dominantă a zonei.

Înălțimea fațadei către stradă a clădirilor nu va depăși distanța între aliniamente.

Ultimul nivel/ultimele niveluri al clădirii se vor retrage astfel încât înălțimea lor la cornișă să nu depășească distanța din acel punct și aliniamentul opus al străzii.

Se admit console, balcoane, bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,20 metri de la aliniament și asigură o distanță de 4,0 metri față de cota trotuarului.

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

Construirea în regim înșiruit este obligatorie în cazul a două calcane existente către cele două limite laterale ale terenului.

Pentru construirea în regim înșiruit:

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limita de proprietate laterală la o distanță de minim 3,00 metri

Pentru construirea în regim cuplat:

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim 3,00 metri
- lungimea calcanului construcției propuse nu va depăși adâncimea de 25,00 metri,

Nu se vor lăsa aparente calcanele existente. În zonele în care părți de calcane sunt rămase vizibile din circulațiile publice, acestea vor fi reparate și tratate coloristic.

Se acceptă amplasarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care:

- pe limita posterioară există deja calcanul unei clădiri principale și alipirea respectă lățimea acestuia.
- pe limita laterală a parcelei se află o clădire cu calcan pe toată lungimea limitei laterale

În cazul retragerii clădirii față de limita posterioară, retragerea va fi de cel puțin 3,00 metri.

Pentru parcela strada Jupiter nr.19A, pe zona înspre parcela strada Jupiter nr.17, se va crea o cornișă la aceeași înălțime cu clădirea învecinată și se va căuta o expresie arhitecturală care să preia ritmul vertical al clădirii învecinate (nu sunt premise fațade cortină pe această zonă).

Pentru parcela strada Constantin Brătescu nr.50, pe zona înspre parcela strada Jupiter nr.13, se va crea o cornișă la aceeași înălțime cu clădirea învecinată și se va căuta o expresie arhitecturală care să preia ritmul vertical al clădirii învecinate (nu sunt premise fațade cortină pe această zonă).

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

Pe o parcelă nu se pot construi mai multe corpuri de clădire. Face excepție parcela din bld. Mamaia nr.2 unde se vor păstra și restaura fațadele corpurilor clădirilor istorice existente cu valoare ambientală, precum și extinde, supraetaja sau construi un corp nou supsendat peste acestea, cu arhitectură contemporană.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, se vor armoniza cu construcțiile învecinate și nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces pietonal și carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00 metri lățime

În cazul parcelelor de colt sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permit accesul acestora.

Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normativele în vigoare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile **HGR 525/1996, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93 și HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL318/2020 și HCL 371/2020** și pentru fiecare parcelă vor fi prevăzute locuri de parcare în incintă, în funcție de specificul activității.

Dacă în interiorul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supra/subterane etajate acolo unde terenul permite.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament (loturile bulevardul Mamaia nr.2 și strada Jupiter nr.19 și Jupiter 19A), se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o alta parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona, va închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice/private de parcare existente sau în curs de realizare în zonă.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - strada Jupiter nr.19 - | Regimul de inaltime maxim S+P+3E (maxim 16m) |
| - strada Jupiter nr.19A - | Regimul de inaltime maxim D+P+2E (maxim 12m) |
| - bulevardul Mamaia nr.2 - | Regimul de inaltime maxim P+3E+4R (maxim 20m) |
| - strada I. Ghe. Duca nr.18 - | Regimul de inaltime maxim P+3E+4R (maxim 20m) |
| - strada Constantin Brătescu nr.50 - | Regimul de inaltime maxim D+P+2E (maxim 12m) |

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

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

- pentru zona casei scării și liftului;

- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);

- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim egală cu înălțimea etajului curent;

- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

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

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite. Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuiele decorative etc.).

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei.

Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe

fatadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

Se interzic ferestrele cu rame din PVC de culoare albă.

Pentru parcela strada Jupiter nr.19, se vor reface fațadele și se vor elimina planurile înclinate de la parterul imobilului.

Pentru parcela din bulevardul Mamaia nr.2 este permisă construirea la aliniament, cu păstrarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente sau măcar a fațadelor acestora. Clădirile istorice cu valoare ambientală se vor restaura (decorații fațade, tâmplărie, materiale de fațadă, învelitoare) și consolida cu sisteme ușoare, cu mortare pe bază de var și plase de fibră de sticlă sau similar definite prin caiete de bune practici).

Pentru parcela din bulevardul Mamaia nr.2, în eventualitatea unor descoperiri arheologice asemănătoare celor de la nr 18, Bdul I. G. Duca se va evalua posibilitatea menținerii in situ a camerelor mortuare ca element de arheologie urbană necesară.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile existente sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în zonă existând toate utilitățile.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută sub trotuare pentru a evita producerea gheții.

Toate noile bransamente pentru rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antelenelor TV-satelit în locuri vizibile circulației publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, se vor respecta prevederile **HCJ 152/ 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.**

Se va asigura un procent minim de spații verzi, în funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, astfel:

- pentru locuințe colective, construcții de cultură, construcții de învățământ : 30% din suprafața terenului
- pentru construcții administrative și comerciale : 50% din suprafața terenului
- pentru construcții financiar bancare : 60% din suprafața terenului
- pentru construcții de sănătate: 15mp/persoană

Spațiile verzi se pot repartiza: pe suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și amenajărilor, pe suprafața fațadelor construcțiilor sau pe suprafața terasei/acoperișului construcțiilor.

Pentru construcții publice sau semi-publice, spațiile verzi se vor planta, amenaja și întreține cu instalații autonome de irigație.

Se recomandă evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile către stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,2metri, cu soclu opac de maxim 0,80 metri și partea superioară transparentă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Gardurile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,2metri și se pot realiza din: gard plin opac sau din gard traforat/transparent cu soclu plin de maxim 0,80metri, dublat de gard viu.

Se recomandă folosirea gardului viu de tip arbust. Împrejmuirea loturilor nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- strada Constantin Brătescu nr.50

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2

- strada I. Ghe. Duca nr.18

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=100.00%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 4,0

- bulevardul Mamaia nr.2

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-POT max.=90.00%, din care maxim 60% amprență la sol

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-CUT max = 3

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

- strada Jupiter nr.19

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=100.00%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 4,0





- strada Jupiter nr.19A

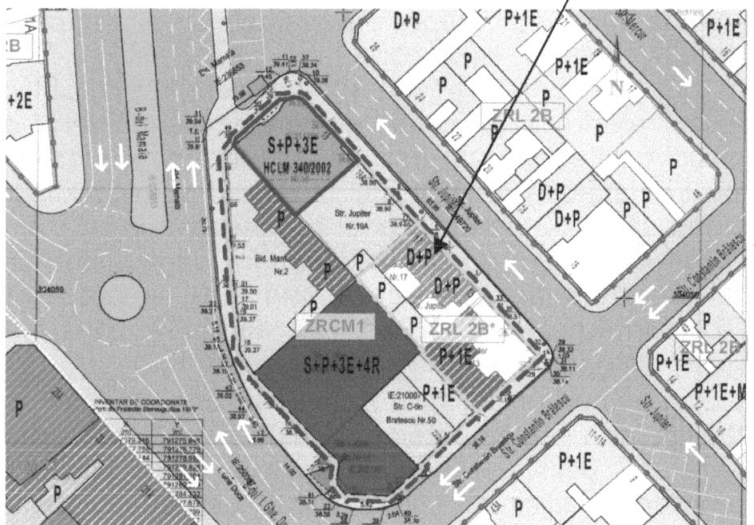
Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.06.2023** s-au stabilit următoarele:

- se va revizui și se va prezenta documentația în forma sa finală (în format de hârtie - un exemplar, cât și în format electronic, pe CD) având în vedere următoarele considerente:
 - în planșa reglementări urbanistice există neconcordanțe între reprezentarea grafică și legendă:

ZONIFICARE PROPUȘĂ		
	Zonă locuire și funcțiuni complementare	ZRL 2B Indicativ zonă de reglementare
	Zonă instituții și servicii publice	 Zonă mixtă: locuire, birouri, servicii comerț
	Clădiri istorice cu valoare ambientală, ce vor deveni clădiri protejate	



Extrase planșa Reglementări urbanistice

- în cuprinsul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ la capitolul 4 – *Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale* – ZRL2B* – art. 4 – *Caracteristici ale parcelelor* sunt stabilite condițiile în care de poate construi în regim înșiruit, cuplat sau izolat pe o parcelă. Având în vedere faptul că în zona de reglementare ZRL2B* sunt cuprinse 3 loturi cu suprafața de maxim 200 mp, coroborat cu faptul că nu se menționează nimic despre posibilitatea de alipire a loturilor, apreciem că prevederile propuse nu sunt corelate cu posibilitățile reale de mobilare a loturilor;

- aceleași observații sunt valabile în raport cu prevederile propuse la ZRL2B* la art. 6 și 7;
- la ZRL2B*, art. 10, 11 și 13 prevederile propuse nu sunt corelate cu utilizările admise la art. 1, fiind făcute referiri la:
 - condiții de realizare a unui etaj tehnic pentru zona casei scării și liftului – la imobile cu funcțiunea de locuire individuală,
 - modalitatea de acoperire a clădirilor cu mai mult de P+2E în condițiile în care regimul maxim de înălțime este P+2E,
 - procentul minim de spații verzi pentru locuințe colective, construcții administrative și comerciale, financiar-bancare, etc. în zonă cu locuințe individuale;
- în cuprinsul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ la capitolul 4 – *Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale* – ZRCM1 – art. 1 sunt menționate lăcașurile de cult și comerțul cu amănuntul în cadrul unor centre comerciale și/sau străzi comerciale printre funcțiunile admise – apreciem că setul de utilizări admise trebuie corelat cu posibilitățile reale de mobilare a celor 5 loturi din ZRCM1;
- la ZRCM1 – art. 4 – *Caracteristici ale parcelelor* sunt stabilite condițiile în care de poate construi în regim înșiruit, cuplat sau izolat pe o parcelă. Având în vedere faptul că în zona de reglementare ZRCM1 sunt cuprinse 5 loturi și numai două dintre ele sunt libere de construcții, coroborat cu faptul că nu se menționează nimic despre posibilitatea de alipire a loturilor, apreciem că prevederile propuse nu sunt corelate cu posibilitățile reale de mobilare a loturilor;
- la ZRCM1 – art. 7 se menționează:

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

Pe o parcelă nu se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire. Face excepție parcela din Mamaia nr.2 unde se vor păstra și restaura fațadele corpurilor clădirilor istorice existente cu valoare ambientală precum și extinde, supraetaja sau construi un corp nou supus peste acestea cu arhitectură contemporană.

Se va respecta orientarea față de punctele cardinale și normele de însorire a construcțiilor conform normelor OMS în vigoare.

vă solicităm să explicați / revizuiți prima propoziție și, totodată să analizați dacă condiția de respectare a orientării punctelor cardinale și a normelor OMS se poate îndeplini, dată fiind atât suprafața parcelelor și regimul de construire aplicabil, cât și fondul construit existent;

- la ZRCM1 – art. 13 prevederile propuse nu sunt corelate cu utilizările admise la art. 1, fiind făcute referiri la procentul minim de spații verzi pentru locuințe individuale și colective colective, dar în zonă nu sunt admise locuințele;
- Regulamentul local de signalistică aplicabil la nivelul municipiului Constanța a fost aprobat prin HCL nr. 105/2021, modificat și completat prin HCL nr. 32/2023;
- fiind cunoscută situarea teritoriului studiat în zona centrală protejată a municipiului, indicatorii urbanistici aprobați prin PUG nu pot fi majorați cu mai mult de 20%, conform prevederilor art. 32 alin. (7), (9-10) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

"(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(9) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei. "

vă solicităm să revizuiți prevederile propuse la art. 15 pentru ambele zone de reglementare ZRL2B* și ZRCM1;

Totodată, vă comunicăm faptul că valorile CUT mai mari de 4 nu se pot stabili prin PUZ, conform art. 46 alin. (7) din Legea nr. 350/2001:

(7) În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent.

- o planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, **pentru întreaga zonă studiată**, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers;
- ulterior prezentării documentației revizuite, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța. Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la adresa de mail simina.staiculescu@primaria-constanta.ro.

**Documentația revizuită a fost prezentată sub nr. 135008/17.07.2023.
Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 28.07.2023 – 12.10.2023.**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **23.11.2023** s-a stabilit faptul că se va revizui și se va prezenta documentația în forma sa finală (în format de hârtie -un exemplar, cât și în format electronic, pe CD) având în vedere următoarele considerente:

- în cuprinsul documentației nu au fost identificate elementele care să susțină afirmațiile din memoriul general aferent PUZ:

Propunerea vizează următoarele aspecte:

- Actualizarea și completarea RLU cu funcțiuni admise, pentru a uniformiza funcțiunile dominante ale zonei: birouri, profesii liberale, comerț, servicii, cabinete medicale etc.
- 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 contura silueta insulei urbane din punct de vedere volumetric și al precepției de la nivelul pietonului în zona de intervenție;
- Refacerea unității compoziționale a insulei și crearea unui întreg care să permită conviețuirea între clădirile vechi și cele noi
- în cuprinsul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ la capitolul 4 – *Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale – ZRL2B** – în care sunt cuprinse **3 loturi** cu suprafața cuprinsă între 124 și 212 mp, prevederile propuse nu sunt corelate cu posibilitățile reale de mobilare a loturilor (retrageri, acces, regim de înălțime, posibilități garare/parcare pe proprietate, împrejmui, etc.), inclusiv gama de utilizări (admise și admise cu condiționări);
- în cuprinsul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ la capitolul 4 – *Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale – ZRCM1* - în care sunt cuprinse **5 loturi**, setul de utilizări admise trebuie corelat cu posibilitățile reale de mobilare a parcelelor, astfel, se va limita gama de utilizări admise, vor fi definite locuințelor colective de mici dimensiuni (dacă se menține locuirea ca utilizare admisă); pentru serviciile medicale se vor prelua condiționările din OMS 994/2018; totodată, vor fi stabilite prevederi care să țină cont strict de tipologia acestor 5 loturi (dimensiuni, retrageri, acces, regim de înălțime, aspect exterior, posibilități de parcare / garare pe proprietate, împrejmui, etc.);
- ulterior prezentării documentației revizuite, se va întocmi avizul Arhitectului șef.

Documentația revizuită s-a prezentat în data de 16.02.2024, fiind înregistrată

În evidențele primăriei sub nr. 34029/16.02.2024.

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 construcție (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 emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 1370/04.05.2021 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 03.05.2024).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' and 'L' followed by a horizontal line.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ

RAPORT

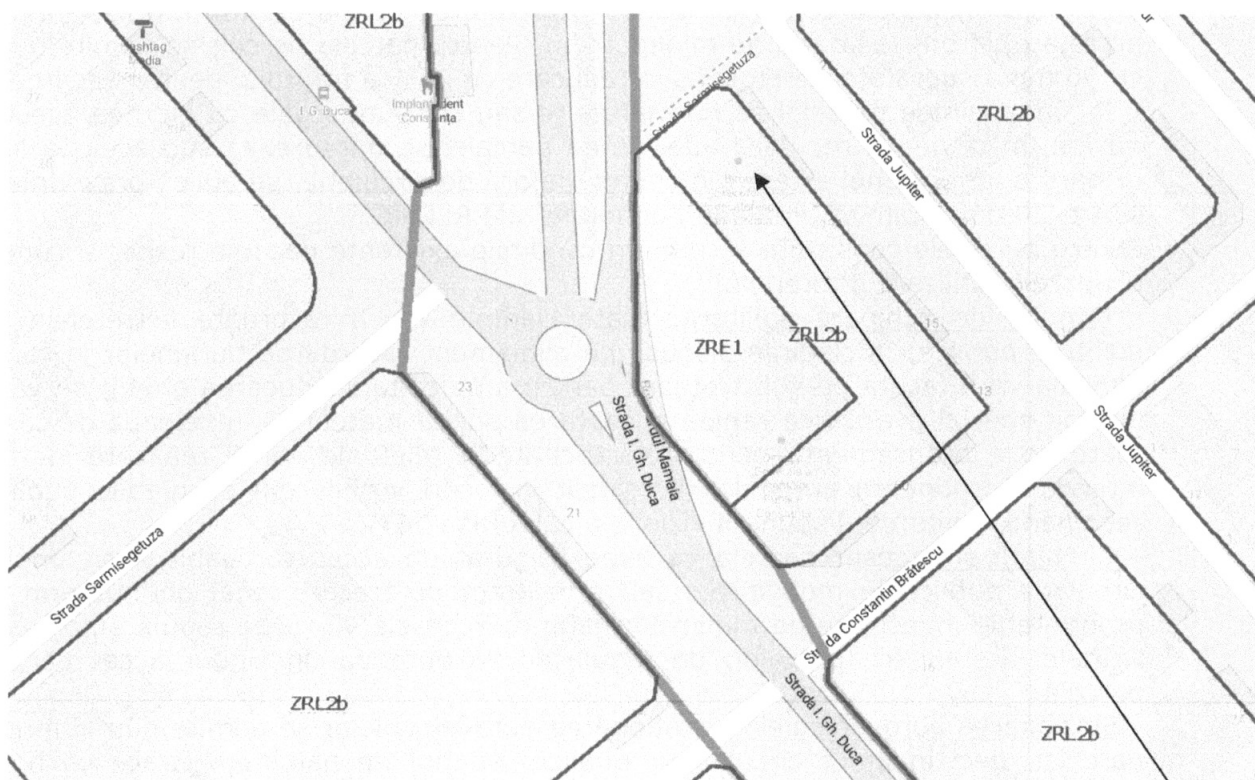
Nr. 38975/22.02.2024

Urmare solicitării nr. nr. 97051/17.05.2023 formulată de doamna Bărdaș Mariana, în calitate de reprezentant al societății Medimar Imagistic Services SRL, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. IG Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza, conform documentației completate cu adresele nr. 106094/31.05.2023, nr. 135008/17.07.2023 și nr. 34029/16.02.2024, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Jupiter nr. 19, în suprafață de 219,29 mp (potrivit actelor de proprietate) și 246 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 211795, înscris în cartea funciară nr. 211795 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Medimar Imagistic Services SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 4249/13.12.2021 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, acărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în str. Jupiter nr. 19 se află în UTR 2, zona de reglementare ZRL2b – subzona locuințelor cu maxim P+2 niveluri aflate în interiorul perimetrelor de protecție:



Extras GIS / PUG

Localizare teren str. Jupiter nr. 19

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare: se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

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

(1) pentru constructii inşiruite - suprafată minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafată minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafată 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 suprafetei 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.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- 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; accesese 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 intersectiile 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 jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeași prevedere si 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 (Hmaxim = 10 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.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

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

Terasele 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.

Potrivit prevederilor PUD aprobat prin HCL nr. 340/2002, destinația terenului situat în str. Jupiter nr. 19 este club pentru tineret, cu următoarele reglementări urbanistice:

- suprafața utilă parter- 192,14 mp.
- conditii de amplasare echipare si configurare a cladirilor
- caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) - se mențin
- amplasarea cladirilor fata de aliniament: - se mențin
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: - se mențin
- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela- se mențin
- circulatii si accese: conform plan circulații.
- inaltimea maxima admisibila a cladirilor: S+P+3E, etajul 3 fiind retras pe laturile de N și S cu 5 metri, ocupand o treime din suprafața construită
- aspectul exterior al cladirilor: tablă ondulată de exterior tip alucobond, tamplărie aluminiu cu geam termopan in sistem perete cortină, pavele de beton.
- conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in

rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.

- spații libere și spații plantate: - respectare HCJC nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- împrejurimi: nespecificat.
- posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului- POT - 100%
- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT = mp adc /mp teren)- CUT = 4,66

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1370/04.05.2021 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 03.05.2024), precum și a avizului de oportunitate nr. 143380/22.11.2021, 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, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 144376/28.07.2023, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 28.07.2023-02.08.2023);
- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 173391/08.09.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 08.09.2023-02.10.2023);
- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 12 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T66331/11.08.2023.

- La dezbaterile publice organizate în data de 29.09.2023, în intervalul orar 10-11, nu au participat proprietari din zona de studiu.
- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise observații / sesizări referitoare la reglementările propuse.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 197555/12.10.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 98331/18.05.2023 conform răspunsului formulat în data de 13.06.2023.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

TITLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 2 177 mp, a fost reglementat conform următoarelor subzone de reglementare:

A. ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție (zonă cu caracter mixt : rezidențial cu comerț sau servicii la parterul imobilelor) compusă din loturile de pe strada Jupiter nr.13,15 și 17

B. ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT (zonă de servicii, insituții publice și dotări edilitare) compusă din loturile: strada Jupiter nr.19 și 19A, bulevardul Mamaia nr.2, strada I. Ghe. Duca nr.18 și strada Constantin Brătescu nr.50

TITLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

A. ZRL 2B* SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție compusă din loturile de pe strada Jupiter nr.13,15 și 17

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI

zonă cu caracter mixt: rezidențial cu comerț sau servicii la parterul imobilelor

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit sau cuplat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, servicii, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 40% din AC;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor funcțiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii, daca depasesc 40% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele ce îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) suprafața lot minim 250mp și front la stradă de minim 12m, pentru construire în regim cuplat
- b) suprafața lot minim 150mp și front la stradă de minim 8m, pentru construire în regim înșiruit
- c) pentru parcelele de colt, suprafețele de mai sus se reduc cu 50mp și cu 25% pentru fiecare fațadă
- d) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, dar nu mai puțin de 12,0 metri

Este permisă alipirea parcelelor existente.

Nu este permisă dezmembrarea parcelelor existente. Este permisă doar dezmembrarea clădirilor, cu condiția ca terenul să rămână în proprietate comună, indiviză;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe aliniament, respectând tipologia dominantă a zonei.

Înălțimea fațadei către stradă a clădirilor nu va depăși distanța între aliniamente.

Ultimul nivel/ultimele niveluri ale clădirii se vor retrage astfel încât înălțimea lor la cornișă să nu depășească distanța din acel punct și aliniamentul opus al străzii.

Se admit console, balcoane, bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,20 metri de la aliniament și asigură o distanță de 4,0 metri față de cota trotuarului.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, situată la minim 2 metri față de vârful unghiului între aliniamente.

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

Construirea în regim înșiruit este obligatorie în cazul a două calcane existente către cele două limite laterale ale terenului.

Pentru construirea în regim înșiruit:

- unul din cele două calcane ale construcției propuse nu va depăși lungimea de 15,00 metri,
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limita de proprietate laterală la o distanță de 3,00 metri

Pentru construirea în regim cuplat:

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim 3,00 metri
- lungimea calcanului construcției propuse nu va depăși adâncimea de 25,00 metri,

În zonele în care părți de calcane existente sunt rămase vizibile din circulațiile publice, acestea vor fi reparate și tratate coloristic.

Se acceptă amplasarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care:

- pe limita posterioară există deja calcanul unei clădiri principale și alipirea respectă lățimea acestuia.

- pe limita laterală a parcelei se află o clădire cu calcan pe toată lungimea limitei laterale

În cazul retragerii clădirii față de limita posterioară, retragerea va fi de cel puțin de 3,00 metri.

Disponerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă nu depășesc înălțimea împrejmuirii.

ARTICOLUL 7 – 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.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, se vor armoniza cu construcțiile învecinate și nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces pietonal și carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00 metri lățime

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permit accesul acestora.

Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normativele în vigoare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile **HGR 525/1996, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93 și HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL318/2020 și HCL 371/2020** și pentru fiecare parcelă vor fi prevăzute numărul minim de locuri de parcare în incintă.

Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supra/subterane etajate acolo unde terenul permite.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament (imobilele din strada Jupiter numărul 15 și 17, în cazul păstrării și restaurării acestor clădiri cu valoare unicat), se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o alta parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona, va închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice/private de parcare existente sau în curs de realizare în zonă.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**Regimul de înaltime maxim P+2E (maxim 10m)**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Pentru imobilele din str. Jupiter nr.13, 15 și 17 se vor păstra clădirile istorice cu valoare ambientală existente, precum și extinde și supraetaja cu arhitectură contemporană. Clădirile istorice cu valoare ambientală existente se vor restaura (decorații fațade, tâmplărie, materiale de fațadă, învelitoare) și consolida cu sisteme ușoare, cu mortare pe bază de var și plase de fibră de sticlă sau similar definite prin caiete de bune practici).

Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei.

Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

Acoperirea se va face în mai multe ape, cu panta originală, cu învelitoare din țiglă ceramică, cu streșină redusă, sau în terasă.

Conform *Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de str. Sarmisegetuza la nord, str. Constantin Brătescu la sud, str. Jupiter la est, str. I. Ghe. Duca și bd. Mamaia la vest*, realizat de arh. Andrei Barbu Muțescu, **în vederea păstrării valorii și calității sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu se vor respecta următoarele:**

- restaurarea exterioară a clădirilor cu valoare arhitecturală;
- păstrarea și eventual etajarea clădirilor cu valoare ambientală, cu respectarea stilului și materialelor existente;
- interzicerea termoizolării la exterior a fațadelor ornamentate;
- păstrarea sau refacerea detaliilor și ornamentelor clădirilor istorice: frontoane, cornise, ancadramente;
- păstrarea balustradelor din fier forjat existente la balcoane;
- păstrarea împrejmirilor istorice din fier forjat;
- păstrarea modelului de acoperire specific – în 1, 2, 3, 4 sau mai multe ape, respectându-se, pe cât posibil, panta inițială, cu învelitoare ceramică sau tablă foi;

- evitarea țiglei de tablă;
- păstrarea tâmplăriei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn/ lemn stratificat, cu păstrarea modelului/ secțiunii;
- evitarea tâmplăriei noi și a rulourilor din PVC, mai ales a celor de culoare albă;
- evitarea construirii de anexe gospodărești la stradă;
- interzicerea amplasării aparatului și conductelor de gaze, electrice, de condiționare a aerului vizibil, pe fațadele principale, spre stradă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută sub trotuare pentru a evita producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile circulației publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, se vor respecta prevederile **HCJ 152/ 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**.

Se va asigura un procent minim de spații verzi, în funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, astfel:

- pentru locuințe individuale : 10% din suprafața terenului (min. 5mp/locuitor)

Spațiile verzi se pot repartiza: pe suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și amenajărilor, pe suprafața fațadelor construcțiilor sau pe suprafața terasei/acoperișului construcțiilor.

Pentru construcții publice sau semi-publice, spațiile verzi se vor planta, amenaja și întreține cu instalații autonome de irigație.

Se recomandă evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile către stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,2metri, cu soclu opac de maxim 0,80 metri și partea superioară transparentă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Gardurile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,2metri și se pot realiza din: gard plin opac sau din gard traforat/transparent cu soclu plin de maxim 0,80metri, dublat de gard viu.

Se recomandă folosirea gardului viu de tip arbust. Împrejmuirea loturilor nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- strada Jupiter nr.13

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2*

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

- strada Jupiter nr.15,17

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2*

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

* Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU detine o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior

comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2

B. ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT ȘI REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU compusă din loturile: strada I. Ghe. Duca nr.18 (clădirea sediu Anaf), bulevardul Mamaia nr.2, strada Jupiter nr.19 și 19A și strada Constantin Brătescu nr.50

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI

zonă de servicii, instituții și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizari:

- instituii, servicii si echipamente publice;
- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale: sedii de companii si firme in cladiri specializate, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare-dezvoltare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;-comert cu amanuntul;
- agentii de turism, imobiliare;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri etc;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii medicale: clinică, cabinete medicale, servicii specializate de interventie în caz de accidentare;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuințe colective de mici dimensiuni;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- extinderile si schimbarile de profil se admit, in concordanta cu specificul zonei si cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele categorii funcționale:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Este permisă alipirea parcelelor existente.

Nu este permisă dezmembrarea terenurilor existente. Este permisă doar dezmembrarea imobilelor, cu condiția ca terenul să rămână în proprietate comună, indiviză;

Datorită formei atipice și a situației ca parcelă de colț, pentru parcela bulevardul Mamaia nr.2 este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. care să detalieze și reglementeze soluția aleasă de mobilare a parcelei înainte de autorizarea lucrărilor de construire.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe aliniament, respectând tipologia dominantă a zonei.

Înălțimea fațadei către stradă a clădirilor nu va depăși distanța între aliniamente.

Ultimul nivel/ultimele niveluri al clădirii se vor retrage astfel încât înălțimea lor la cornișă să nu depășească distanța din acel punct și aliniamentul opus al străzii.

Se admit console, balcoane, bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,20 metri de la aliniament și asigură o distanță de 4,0 metri față de cota trotuarului.

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

Construirea în regim înșiruit este obligatorie în cazul a două calcane existente către cele două limite laterale ale terenului.

Pentru construirea în regim înșiruit:

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limita de proprietate laterală la o distanță de minim 3,00 metri

Pentru construirea în regim cuplat:

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim 3,00 metri
- lungimea calcanului construcției propuse nu va depăși adâncimea de 25,00 metri,

Nu se vor lăsa aparente calcanele existente. În zonele în care părți de calcane sunt rămase vizibile din circulațiile publice, acestea vor fi reparate și tratate coloristic.

Se acceptă amplasarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care:

- pe limita posterioară există deja calcanul unei clădiri principale și alipirea respectă lățimea acestuia.

- pe limita laterală a parcelei se află o clădire cu calcan pe toată lungimea limitei laterale

În cazul retragerii clădirii față de limita posterioară, retragerea va fi de cel puțin 3,00 metri.

Pentru parcela strada Jupiter nr.19A, pe zona înspre parcela strada Jupiter nr.17, se va crea o cornișă la aceeași înălțime cu clădirea învecinată și se va căuta o expresie arhitecturală care să preia ritmul vertical al clădirii învecinate (nu sunt premise fațade cortină pe această zonă).

Pentru parcela strada Constantin Brătescu nr.50, pe zona înspre parcela strada Jupiter nr.13, se va crea o cornișă la aceeași înălțime cu clădirea învecinată și se va căuta o expresie arhitecturală care să preia ritmul vertical al clădirii învecinate (nu sunt premise fațade cortină pe această zonă).

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

Pe o parcelă nu se pot construi mai multe corpuri de clădire. Face excepție parcela din bld. Mamaia nr.2 unde se vor păstra și restaura fațadele corpurilor clădirilor istorice existente cu valoare ambientală, precum și extinde, supraetaja sau construi un corp nou supsendat peste acestea, cu arhitectură contemporană.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, se vor armoniza cu construcțiile învecinate și nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces pietonal și carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00 metri lățime

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o

fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permit accesul acestora.

Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normativele în vigoare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile **HGR 525/1996, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93 și HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL 318/2020 și HCL 371/2020** și pentru fiecare parcelă vor fi prevăzute locuri de parcare în incintă, în funcție de specificul activității.

Dacă în interiorul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supra/subterane etajate acolo unde terenul permite.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament (loturile bulevardul Mamaia nr.2 și strada Jupiter nr.19 și Jupiter 19A), se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o alta parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona, va închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice/private de parcare existente sau în curs de realizare în zonă.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- strada Jupiter nr.19 -	Regimul de inaltime maxim S+P+3E (maxim 16m)
- strada Jupiter nr.19A -	Regimul de inaltime maxim D+P+2E (maxim 12m)
- bulevardul Mamaia nr.2 -	Regimul de inaltime maxim P+3E+4R (maxim 20m)
- strada I. Ghe. Duca nr.18 -	Regimul de inaltime maxim P+3E+4R (maxim 20m)
- strada Constantin Brătescu nr.50 -	Regimul de inaltime maxim D+P+2E (maxim 12m)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

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

- pentru zona casei scării și liftului;

- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);

- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim egală cu înălțimea etajului curent;

- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

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

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile

conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite. Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.).

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei.

Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe

fatadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

Se interzic ferestrele cu rame din PVC de culoare albă.

Pentru parcela strada Jupiter nr.19, se vor reface fațadele și se vor elimina planurile înclinate de la parterul imobilului.

Pentru parcela din bulevardul Mamaia nr.2 este permisă construirea la aliniament, cu păstrarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente sau măcar a fațadelor acestora. Clădirile istorice cu valoare ambientală se vor restaura (decorații fațade, tâmplărie, materiale de fațadă, învelitoare) și consolida cu sisteme ușoare, cu mortare pe bază de var și plase de fibră de sticlă sau similar definite prin caiete de bune practici).

Pentru parcela din bulevardul Mamaia nr.2, în eventualitatea unor descoperiri arheologice asemănătoare celor de la nr 18, Bdul I. G. Duca se va evalua posibilitatea menținerii in situ a camerelor mortuare ca element de arheologie urbană necesară.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile existente sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în zonă existând toate utilitățile.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută sub trotuare pentru a evita producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile circulației publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, se vor respecta prevederile **HCJ 152/ 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.**

Se va asigura un procent minim de spații verzi, în funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, astfel:

- pentru locuințe colective, construcții de cultură, construcții de învățământ : 30% din suprafața terenului
- pentru construcții administrative și comerciale : 50% din suprafața terenului
- pentru construcții financiar bancare : 60% din suprafața terenului
- pentru construcții de sănătate: 15mp/persoană

Spațiile verzi se pot repartiza: pe suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și amenajărilor, pe suprafața fațadelor construcțiilor sau pe suprafața terasei/acoperișului construcțiilor.

Pentru construcții publice sau semi-publice, spațiile verzi se vor planta, amenaja și întreține cu instalații autonome de irigație.

Se recomandă evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile către stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,2metri, cu soclu opac de maxim 0,80 metri și partea superioară transparentă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Gardurile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,2metri și se pot realiza din: gard plin opac sau din gard traforat/transparent cu soclu plin de maxim 0,80metri, dublat de gard viu.

Se recomandă folosirea gardului viu de tip arbust. Împrejmuirea loturilor nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- strada Constantin Brătescu nr.50

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2

- strada I. Ghe. Duca nr.18

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=100.00%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 4,0

- bulevardul Mamaia nr.2

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
-POT max.=90.00%, din care maxim 60% amprentă la sol
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
-CUT max = 3

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

- strada Jupiter nr.19

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=100.00%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 4,0

- strada Jupiter nr.19A

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în localitate și zonă
- încadrare în prevederile PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- reglementări circulații
- propunere de mobilare urbanistică

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 1370/04.05.2021 (valabil până la 03.05.2024)
- Aviz de oportunitate nr. 143380/22.11.2021
- Studiu geotehnic
- Studiu de circulație
- Studiu istoric
- Studiu morfologie urbană și parcelar
- Studiu privind inserția unor noi funcțiuni în zona de studiu

- Studiu privind echiparea edilitară
- Studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse
- Raportul informării și consultării publicului nr. 197555/12.10.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 815/42398/07.06.2022
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 10017283/04.05.2022
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 40061-319.205.836/01.11.2023
- aviz Orange nr. 322/12.05.2022
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 27428 R/11.11.2022
- aviz Comisia de circulație nr. A 6997/05.05.2023
- aviz Stat major general nr. DT-11000/07.11.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1260/U/24.10.2022
- proces verbal de recepție OCPI nr. 3348/23.08.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 38/28.06.2022.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. IG Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza, inițiator societatea Medimar Imagistic Services SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





REGULAMENT PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE str. SARMISEGETUZA LA NORD,
Str. CONSTANTIN BRĂTESCU LA SUD, str. JUPITER LA EST, Str. I. GHE. DUCA
și bd. MAMAIA LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA

TITLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL RLU

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

TITLUL 2. REGULI DE BAZĂ RIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

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

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA CALCULUL POT ȘI CUT

TITLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

TITLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

TITLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului zonei studiate prin P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un 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.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La elaborarea prezentului PUZ au fost consultate următoarele documentații:

- Certificat de Urbanism Nr.1370/04.05.2021 eliberat de primăria mun. Constanța;
- Aviz de Oportunitate Nr. 143380 din 22.11.2021 eliberat de primăria mun. Constanța;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.nr.327 din 18.12.2016;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru terenul situat pe str. Jupiter nr. 19, aprobat prin H.C.L. 340/2002;

- H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- H.C.J.C. 152/ 2013 - Regulamentului 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 jud. Constanța;
- Legea 350/2001, modificată și completată prin Legea 289/2006.
- Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea privind codul Civil, actualizat
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

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

Zona ce va fi reglementată prin documentația urbanistică de tip P.U.Z. este delimitată astfel:

- la nord-est: strada Jupiter
- la sud-est: strada Constantin Brătescu
- la sud-vest: strada I. Ghe. Duca
- la vest: bd.Mamaia

Zona studiată și reglementată prezintă o suprafață totală de cca. 2177mp.

TITLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Planul Urbanistic Zonal include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Constanța și implementează măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

Zona studiată prezintă spații verzi amenajate în lungul bulevardului Mamaia (o fâșie verde de 5,5m lățime între cele două sensuri de mers) și arbori înalți de-a lungul bulevardului Mamaia și a străzii Jupiter, pe partea zonei studiată.

Insula urbană se află sub incidența unor condiționări directe și indirecte. Certificatul de Urbanism indică restricționările directe:

CT-I-s-A-02555	Necropola orașului antic Tomis	municipiul <u>Constanța</u>	Perimetrul delimitat de str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial
CT-II-s-B-02842	Sit urban	municipiul <u>Constanța</u>	Str. Ștefan cel Mare, Saligny A., Grivița, Brătescu C., Sarmizegetusa Dacia, Decebal, Bolintineanu D., Sabinelor, Abdulachim K., Vladimirescu T., Avram Iancu, Atelierelor, Olteniei, Duca I. Gh., Jupiter, Mercur, Lazăr Gh., Mihăileanu Șt., Romulus P., Enescu G., Voronca I., Mihai Viteazul, Miron Costin, Lahovary I., Siretului, G-ral Manu, Răscoala 1907, Bd. Tomis Kogălniceanu M., Mircea cel Bătrân, Smârdan, Bănescu I., Pușkin, Pârvar V., Eminescu M., Eroilor, Bd. Mamaia (nr. 2-52)

Conform Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de str. Sarmizegetusa la nord, str. Constantin Brătescu la sud, str. Jupiter la est, str. I. Ghe. Duca și bd. Mamaia la vest, realizat de arh. Andrei Barbu Muțescu, imobilele din zona studiată nu există clădiri monument istoric. Imobilele care reprezintă interes (de factură istorică) sunt cele aliniate la str. Jupiter, cele de la nr. 13,15,17, precum și imobilul de pe bd. Mamaia nr. 2. Pentru acestea se recomandă păstrarea, conservarea și restaurarea lor.

Zona studiată se află în zonă istorică protejată. **Este necesară obținerea avizului Direcției județene pentru Cultură Constanța pentru toate documentațiile de urbanism: DTAC, DTAD, modificare construcții existente, pentru construcții noi și pentru lucrări ce necesită săpături.**

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

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

d) **Asigurarea compatibilității funcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA CALCULUL POT ȘI CUT

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă procentul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei.

Coeficientul de utilizare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată totală a construcției și suprafața parcelei.

TITLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 2 177 mp, a fost reglementat conform următoarelor subzone de reglementare:

A. ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție (zonă cu caracter mixt : rezidențial cu comerț sau servicii la parterul imobilelor) compusă din loturile de pe strada Jupiter nr.13,15 și 17

B. ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT (zonă de servicii, insituții publice și dotări edilitare) compusă din loturile: strada Jupiter nr.19 și 19A, bulevardul Mamaia nr.2, strada I. Ghe. Duca nr.18 și strada Constantin Brătescu nr.50

TITLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

A. ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție compusă din loturile de pe strada Jupiter nr.13,15 și 17

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI

zonă cu caracter mixt: rezidențial cu comerț sau servicii la parterul imobilelor

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit sau cuplat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, servicii, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 40% din AC;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 40% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele ce îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) suprafața lot minim 250mp și front la stradă de minim 12m, pentru construire în regim cuplat
- b) suprafața lot minim 150mp și front la stradă de minim 8m, pentru construire în regim înșiruit
- c) pentru parcelele de colt, suprafețele de mai sus se reduc cu 50mp și cu 25% pentru fiecare fațadă
- d) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, dar nu mai puțin de 12,0 metri

Este permisă alipirea parcelelor existente.

Nu este permisă dezmembrarea parcelelor existente. Este permisă doar dezmembrarea clădirilor, cu condiția ca terenul să rămână în proprietate comună, indiviză;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe aliniament, respectând tipologia dominantă a zonei.

Înălțimea fațadei către stradă a clădirilor nu va depăși distanța între aliniamente.

Ultimul nivel/ultimele niveluri al clădirii se vor retrage astfel încât înălțimea lor la cornișă să nu depășească distanța din acel punct și aliniamentul opus al străzii.

Se admit console, balcoane, bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,20 metri de la aliniament și asigură o distanță de 4,0 metri față de cota trotuarului.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, situată la minim 2 metri față de vârful unghiului între aliniamente.

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

Construirea în regim înșiruit este obligatorie în cazul a două calcane existente către cele două limite laterale ale terenului.

Pentru construirea în regim înșiruit:

- unul din cele două calcane ale construcției propuse nu va depăși lungimea de 15,00 metri,
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limita de proprietate laterală la o distanță de 3,00 metri

Pentru construirea în regim cuplat:

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim 3,00 metri
- lungimea calcanului construcției propuse nu va depăși adâncimea de 25,00 metri,

În zonele în care părți de calcane existente sunt rămase vizibile din circulațiile publice, acestea vor fi reparate și tratate coloristic.

Se acceptă amplasarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care:

- pe limita posterioară există deja calcanul unei clădiri principale și alipirea respectă lățimea acestuia.

- pe limita laterală a parcelei se află o clădire cu calcan pe toată lungimea limitei laterale

În cazul retragerii clădirii față de limita posterioară, retragerea va fi de cel puțin de 3,00 metri.

Disponerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă nu depășesc înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 7 – 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 depășiți.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, se vor armoniza cu construcțiile învecinate și nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces pietonal și carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00 metri lățime

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permit accesul acestora.

Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normativele în vigoare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile **HGR 525/1996, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93 și HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL318/2020 și HCL 371/2020** și pentru fiecare parcelă vor fi prevăzute numărul minim de locuri de parcare în incintă.

Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supra/subterane etajate acolo unde terenul permite.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament (imobilele din strada Jupiter numărul 15 și 17, în cazul păstrării și restaurării acestor clădiri cu valoare unicat), se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o alta parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona, va închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice/private de parcare existente sau în curs de realizare în zonă.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înaltime maxim P+2E (maxim 10m)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Pentru imobilele din str. Jupiter nr.13, 15 și 17 se vor păstra clădirile istorice cu valoare ambientală existente, precum și extinde și supraetaja cu arhitectură contemporană. Clădirile istorice cu valoare ambientală existente se vor restaura (decorații fațade, tâmplărie, materiale de fațadă, învelitoare) și consolida cu sisteme ușoare, cu mortare pe bază de var și plase de fibră de sticlă sau similar definite prin caiete de bune practici).

Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei.

Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

Acoperirea se va face în mai multe ape, cu panta originală, cu învelitoare din țiglă ceramică, cu streșină redusă, sau în terasă.

Conform *Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de str. Sarmisegetuza la nord, str. Constantin Brătescu la sud, str. Jupiter la est, str. I. Ghe. Duca și bd. Mamaia la vest*, realizat de arh. Andrei Barbu Muțescu, **în vederea păstrării valorii și calității sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu se vor respecta următoarele:**

- restaurarea exterioară a clădirilor cu valoare arhitecturală;
- păstrarea și eventual etajarea clădirilor cu valoare ambientală, cu respectarea stilului și materialelor existente;
- interzicerea termoizolării la exterior a fațadelor ornamentate;
- păstrarea sau refacerea detaliilor și ornamentelor clădirilor istorice: frontoane, cornise, ancadramente;
- păstrarea balustradelor din fier forjat existente la balcoane;
- păstrarea împrejmirilor istorice din fier forjat;
- păstrarea modelului de acoperire specific – în 1, 2, 3, 4 sau mai multe ape, respectându-se, pe cât posibil, panta inițială, cu învelitoare ceramică sau tablă foi;
- evitarea țiglei de tablă;
- păstrarea tâmplăriei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn/ lemn stratificat, cu păstrarea modelului/ secțiunii;
- evitarea tâmplăriei noi și a rulourilor din PVC, mai ales a celor de culoare albă;

- evitarea construirii de anexe gospodărești la stradă;
- interzicerea amplasării aparatului și conductelor de gaze, electrice, de condiționare a aerului vizibil, pe fațadele principale, spre stradă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută sub trotuare pentru a evita producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile circulației publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, se vor respecta prevederile **HCJ 152/ 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.**

Se va asigura un procent minim de spații verzi, în funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, astfel:

- pentru locuințe individuale : 10% din suprafața terenului (min. 5mp/locuitor)

Spațiile verzi se pot repartiza: pe suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și amenajărilor, pe suprafața fațadelor construcțiilor sau pe suprafața terasei/acoperișului construcțiilor.

Pentru construcții publice sau semi-publice, spațiile verzi se vor planta, amenaja și întreține cu instalații autonome de irigație.

Se recomandă evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile către stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,2metri, cu soclu opac de maxim 0,80 metri și partea superioară transparentă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Gardurile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,2metri și se pot realiza din: gard plin opac sau din gard traforat/transparent cu soclu plin de maxim 0,80metri, dublat de gard viu.

Se recomandă folosirea gardului viu de tip arbust. Împrejmuirea loturilor nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- strada Jupiter nr.13

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2*

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

- strada Jupiter nr.15,17

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2*

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

* Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU detine o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibila anterior

comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2

B. ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT ȘI REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU compusă din loturile: strada I. Ghe. Duca nr.18 (clădirea sediu Anaf), bulevardul Mamaia nr.2, strada Jupiter nr.19 și 19A și strada Constantin Brătescu nr.50

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI

zonă de servicii, instituții și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizari:

- instituti, servicii si echipamente publice;
- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale: sedii de companii si firme in cladiri specializate, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare-dezvoltare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;-comert cu amanuntul;
- agentii de turism, imobiliare;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri etc;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii medicale: clinică, cabinete medicale, servicii specializate de interventie în caz de accidentare;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuințe colective de mici dimensiuni;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- extinderile si schimbarile de profil se admit, in concordanta cu specificul zonei si cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele categorii funcționale:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Este permisă alipirea parcelelor existente.

Nu este permisă dezmembrarea terenurilor existente. Este permisă doar dezmembrarea imobilelor, cu condiția ca terenul să rămână în proprietate comună, indiviză;

Datorită formei atipice și a situației ca parcelă de colț, pentru parcela bulevardul Mamaia nr.2 este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. care să detalieze și reglementeze soluția aleasă de mobilare a parcelei înainte de autorizarea lucrărilor de construire.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe aliniament, respectând tipologia dominantă a zonei.

Înălțimea fațadei către stradă a clădirilor nu va depăși distanța între aliniamente.

Ultimul nivel/ultimele niveluri al clădirii se vor retrage astfel încât înălțimea lor la cornișă să nu depășească distanța din acel punct și aliniamentul opus al străzii.

Se admit console, balcoane, bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,20 metri de la aliniament și asigură o distanță de 4,0 metri față de cota trotuarului.

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

Construirea în regim înșiruit este obligatorie în cazul a două calcane existente către cele două limite laterale ale terenului.

Pentru construirea în regim înșiruit:

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limita de proprietate laterală la o distanță de minim 3,00 metri

Pentru construirea în regim cuplat:

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim 3,00 metri
- lungimea calcanului construcției propuse nu va depăși adâncimea de 25,00 metri,

Nu se vor lăsa aparente calcanele existente. În zonele în care părți de calcane sunt rămase vizibile din circulațiile publice, acestea vor fi reparate și tratate coloristic.

Se acceptă amplasarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care:

- pe limita posterioară există deja calcanul unei clădiri principale și alipirea respectă lățimea acestuia.
- pe limita laterală a parcelei se află o clădire cu calcan pe toată lungimea limitei laterale

În cazul retragerii clădirii față de limita posterioară, retragerea va fi de cel puțin 3,00 metri.

Pentru parcela strada Jupiter nr.19A, pe zona înspre parcela strada Jupiter nr.17, se va crea o cornișă la aceeași înălțime cu clădirea învecinată și se va căuta o expresie arhitecturală care să preia ritmul vertical al clădirii învecinate (nu sunt premise fațade cortină pe această zonă).

Pentru parcela strada Constantin Brătescu nr.50, pe zona înspre parcela strada Jupiter nr.13, se va crea o cornișă la aceeași înălțime cu clădirea învecinată și se va căuta o expresie arhitecturală care să preia ritmul vertical al clădirii învecinate (nu sunt premise fațade cortină pe această zonă).

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

Pe o parcelă nu se pot construi mai multe corpuri de clădire. Face excepție parcela din bld. Mamaia nr.2 unde se vor păstra și restaura fațadele corpurilor clădirilor istorice existente cu valoare ambientală, precum și extinde, supraetaja sau construi un corp nou suspendat peste acestea, cu arhitectură contemporană.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, se vor armoniza cu construcțiile învecinate și nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces pietonal și carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00 metri lățime

În cazul parcelelor de colț sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în funcție de condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permit accesul acestora.

Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normativele în vigoare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile **HGR 525/1996, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93 și HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL 28/2018, HCL 532/2018, HCL318/2020 și HCL 371/2020** și pentru fiecare parcelă vor fi prevăzute locuri de parcare în incintă, în funcție de specificul activității.

Dacă în interiorul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supra/subterane etajate acolo unde terenul permite.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament (loturile bulevardul Mamaia nr.2 și strada Jupiter nr.19 și Jupiter 19A), se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o alta parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona, va închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice/private de parcare existente sau în curs de realizare în zonă.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - strada Jupiter nr.19 - | Regimul de inaltime maxim S+P+3E (maxim 16m) |
| - strada Jupiter nr.19A - | Regimul de inaltime maxim D+P+2E (maxim 12m) |
| - bulevardul Mamaia nr.2 - | Regimul de inaltime maxim P+3E+4R (maxim 20m) |
| - strada I. Ghe. Duca nr.18 - | Regimul de inaltime maxim P+3E+4R (maxim 20m) |
| - strada Constantin Brătescu nr.50 - | Regimul de inaltime maxim D+P+2E (maxim 12m) |

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

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

- pentru zona casei scării și liftului;
 - pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
 - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim egală cu înălțimea etajului curent;
 - retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite. Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.).

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei.

Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/ 2021, modificat prin H.C.L. 32/2023.

Se interzic ferestrele cu rame din PVC de culoare albă.

Pentru parcela strada Jupiter nr.19, se vor reface fațadele și se vor elimina planurile înclinate de la parterul imobilului.

Pentru parcela din bulevardul Mamaia nr.2 este permisă construirea la aliniament, cu păstrarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente sau măcar a fațadelor acestora. Clădirile istorice cu valoare ambientală se vor restaura (decorații fațade, tâmplărie, materiale de fațadă, învelitoare) și consolida cu sisteme ușoare, cu mortare pe bază de var și plase de fibră de sticlă sau similar definite prin caiete de bune practici).

Pentru parcela din bulevardul Mamaia nr.2, în eventualitatea unor descoperiri arheologice asemănătoare celor de la nr 18, Bdul I. G. Duca se va evalua posibilitatea menținerii in situ a camerelor mortuare ca element de arheologie urbană necesară.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile existente sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în zonă existând toate utilitățile.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută sub trotuare pentru a evita producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile circulației publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, se vor respecta prevederile **HCJ 152/ 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.**

Se va asigura un procent minim de spații verzi, în funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, astfel:

- pentru locuințe colective, construcții de cultură, construcții de învățământ : 30% din suprafața terenului
- pentru construcții administrative și comerciale : 50% din suprafața terenului
- pentru construcții financiar bancare : 60% din suprafața terenului
- pentru construcții de sănătate: 15mp/persoană

Spațiile verzi se pot repartiza: pe suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și amenajărilor, pe suprafața fațadelor construcțiilor sau pe suprafața terasei/acoperișului construcțiilor.

Pentru construcții publice sau semi-publice, spațiile verzi se vor planta, amenaja și întreține cu instalații autonome de irigație.

Se recomandă evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile către stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,2metri, cu soclu opac de maxim 0,80 metri și partea superioară transparentă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Gardurile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,2metri și se pot realiza din: gard plin opac sau din gard traforat/transparent cu soclu plin de maxim 0,80metri, dublat de gard viu.

Se recomandă folosirea gardului viu de tip arbust. Împrejmuirea loturilor nu este obligatorie.

SECȚIUNEA 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- strada Constantin Brătescu nr.50

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2

- strada I. Ghe. Duca nr.18

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=100.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 4,0

- bulevardul Mamaia nr.2

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-POT max.=90.00%, din care maxim 60% amprentă la sol

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-CUT max = 3

Este interzisă desființarea clădirilor istorice cu valoare ambientală existente de la stradă, clădiri evidențiate în planșa de reglementări a prezentului P.U.Z.

- strada Jupiter nr.19

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=100.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 4,0

- strada Jupiter nr.19A

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) POT max.=42.00%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max = 1,2

INTOCMIT
arh. Alina Mihaela Tutun



VERIFICAT
arh. Nicușor Paul-Petrescu



**PLAN DE ACȚIUNE
IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ**

1 - Date de recunoaștere a documentației

- Beneficiar/investitor:	SC MEDIMAR IMAGISTIC SERVICES SRL
- Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
- Amplasament:	str. Jupiter nr.19 Parter, mun. Constanța, jud. Constanța
- Proiectant de specialitate:	S.C. MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO S.R.L.
- Număr proiect:	3/2021
- Faza de proiectare:	P.U.Z.

1 - Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

- A. Pentru imobilul din str. Jupiter 19, Parter și subsol – proprietate beneficiar lucrare - SC MEDIMAR IMAGISTIC SERVICES SRL
- a. După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Constanța a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției spațiului și se va elabora proiectul tehnic necesar obținerii Autorizației de Construire – estimat iunie 2024 – septembrie 2024.
- Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:
- Intervenții la construcții existente:
 - schimbare de destinație spațiu parter și subsol str. Jupiter nr.19 în spațiu servicii medicale (cabine și analize medicale)
 - modificare compartimentări interioare spațiu parter și subsol pentru imobilul existent pe str. Jupiter nr.19
 - modificări fațade imobil existent str. Jupiter nr.19
 - construcții tehnico-edilitare
 - iluminat arhitectural;
 - modificarea racordurilor existente la rețelele tehnico-edilitare, dacă este cazul.
- b. Obținere Autorizație de Construire – estimat octombrie 2025– noiembrie 2025.
- c. Începere lucrări conform Autorizație de Construire – estimat decembrie 2025 – ianuarie 2026.
- d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construire – estimat iunie 2026 – septembrie 2026.
- e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat septembrie 2026 – decembrie 2026.
- B. Pentru imobilul din str. Jupiter 19A – proprietate beneficiar lucrare - SC MEDIMAR IMAGISTIC SERVICES SRL – într-o primă etapă se vor amenaja locuri de parcare la sol, construirea unui imobil nu intră în planurile de acțiune pe termen scurt sau mediu ale beneficiarului.
- a. După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Constanța a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism și se va elabora proiectul tehnic necesar obținerii Autorizației de Construire – estimat iunie 2024 – septembrie 2024.
- Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:
- amenajare locuri de parcare la sol pe terenul din strada Jupiter 19A
 - iluminat arhitectural;
 - modificare împrejmuire teren
- b. Obținere Autorizație de Construire – estimat octombrie 2025– noiembrie 2025.

MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO

- c. Începere lucrări conform Autorizație de Construire – estimat decembrie 2025 – ianuarie 2026.
 - d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construire – estimat iunie 2026 – septembrie 2026.
 - e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat septembrie 2026 – decembrie 2026.
- C. Pentru imobilul din str. Constantin Brătescu nr.50 – proprietarul terenului nu și-a manifestat intenția de a efectua modificări în următorii 10 ani.
- a. Se va obține Certificat de Urbanism și se va elabora proiectul tehnic necesar obținerii Autorizației de Construire – estimat 2035.
Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:
 - 1. Extindere, recompartimentare și supraetajare corp existent P+1E
 - 2. iluminat arhitectural
 - 3. modificare împrejmuire teren
 - b. Obținere Autorizație de Construire – estimat 2035.
 - c. Începere lucrări conform Autorizație de Construire – estimat 2035.
 - d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construire – estimat 2035.
 - e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat estimat 2035.
- D. Pentru imobilul din bld. Mamaia nr.2 – proprietarul terenului nu și-a manifestat intenția de a efectua modificări în următorii 10 ani.
- a. Se va obține Certificat de Urbanism și se va elabora proiectul tehnic necesar obținerii Autorizației de Construire – estimat 2030.
Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:
 - 1. Extindere, recompartimentare și supraetajare corpuri existente P
 - 2. iluminat arhitectural
 - 3. modificare împrejmuire teren
 - b. Obținere Autorizație de Construire – estimat 2035.
 - c. Începere lucrări conform Autorizație de Construire – estimat 2035.
 - d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construire – estimat 2035.
 - e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat estimat 2035.

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private.



Întocmit
arh. Tutun Alina Mihaela





ROMANIA
JUDETEL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 23.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul intravilan delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. IG Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	societatea Medimar Imagistic Services SRL
Elaborator	Arh. Alina Mihaela Tutun

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord, Cu recomandarea limitării gamei de utilizări admise (ex: renunțarea la unități productive și de depozitare, parcaje multietajate) și definirea locuințelor colective de mici dimensiuni (dacă se menține ca utilizare admisă). Pentru serviciile medicale se vor prelua în cadrul RLU și prevederile OMS 994_2018.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 23.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul intravilan delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. IG Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	societatea Medimar Imagistic Services SRL
Elaborator	Arh. Alina Mihaela Tutun

In condițiile în care a început elaborarea unei documentații de urbanism pentru toată zona centrală – consider că cea mai bună decizie ar fi integrarea în noul PUZ.

In situația în care se optează pentru finalizarea acestui PUZ, ar trebui analizat impactul activităților admisibile asupra vecinătăților care cuprind în principal locuire. Se vor accepta doar activități care să nu creeze/amplifice conflictele de utilizare a terenurilor (în special în ceea ce privește accesul și parcarile stradale). Se vor prezenta soluții realiste de parcare pe lotul care a generat PUZ.

Referitor la memoriul prezentat, consider că trebuie elaborat cu mai multă atenție.

Un exemplu, la cap. "III.04 - Modernizarea circulației terenurilor", se afirmă că „se mențin caracteristicile expuse la punctul III.03. Prin prezentul PUZ nu se aduc modificări asupra circulațiilor carosabile existente”.

Din câte știu eu, circulația terenurilor se referă la transmiterea terenurilor între vii, schimbarea statutului din domeniul privat în domeniul public Circulația carosabilă (sau necarosabilă) este o altă chestiune.

Referitor la Planul de acțiune:

Recomand să se refacă după analiza impactului activităților propuse asupra activităților și a infrastructurilor din zona înconjurătoare.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbană și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		

8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 23.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul intravilan delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. IG Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	societatea Medimar Imagistic Services SRL
Elaborator	Arh. Alina Mihaela Tutun

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

*Restraționarea funcțiilor
invariabilei care generează
PUZ-ul pt a nu
dona și nu reprezintă*

Arh. Radu Cornescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 23.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul intravilan delimitat de str. Jupiter, str. Constantin Brătescu, str. IG Duca, bd. Mamaia și str. Sarmisegetuza – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	societatea Medimar Imagistic Services SRL
Elaborator	Arh. Alina Mihaela Tutun

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 197555/12.10.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Plan Urbanistic Zonal - "reglementare zona delimitată de Bd. Mamaia, Str. I. G. Duca, Str. Constantin Brătescu și Str. Jupiter".

INIȚIATOR: SC MEDIMAR IMAGISTIC SERVICES SRL.

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

Etapa pregătitoare

În data de 28.07.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "reglementare zona delimitată de Bd. Mamaia, Str. I. G. Duca, Str. Constantin Brătescu și Str. Jupiter", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 144376/28.07.2023, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanta pentru o perioadă de 5 zile (28.07.2023-02.08.2023), conform solicitării nr. 144379/28.07.2023.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 173391/08.09.2023, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 173393/08.09.2023 pentru o perioadă de 25 zile (08.09.2023-02.10.2023).



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 197555/12.10.2023



a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise 12 notificări către proprietarii din zona de studiu.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 151894/08.08.2023, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T66331/11.08.2023.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică programată în data de 29.09.2023, interval orar 10-11, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentant elaborator SC MIA ARCHITECTURE & DESIGN STUDIO SRL. Nu s-au prezentat persoane din partea publicului interesat.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 197555/12.10.2023



a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Nu este cazul.

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul plan ului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu

PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTĂRI

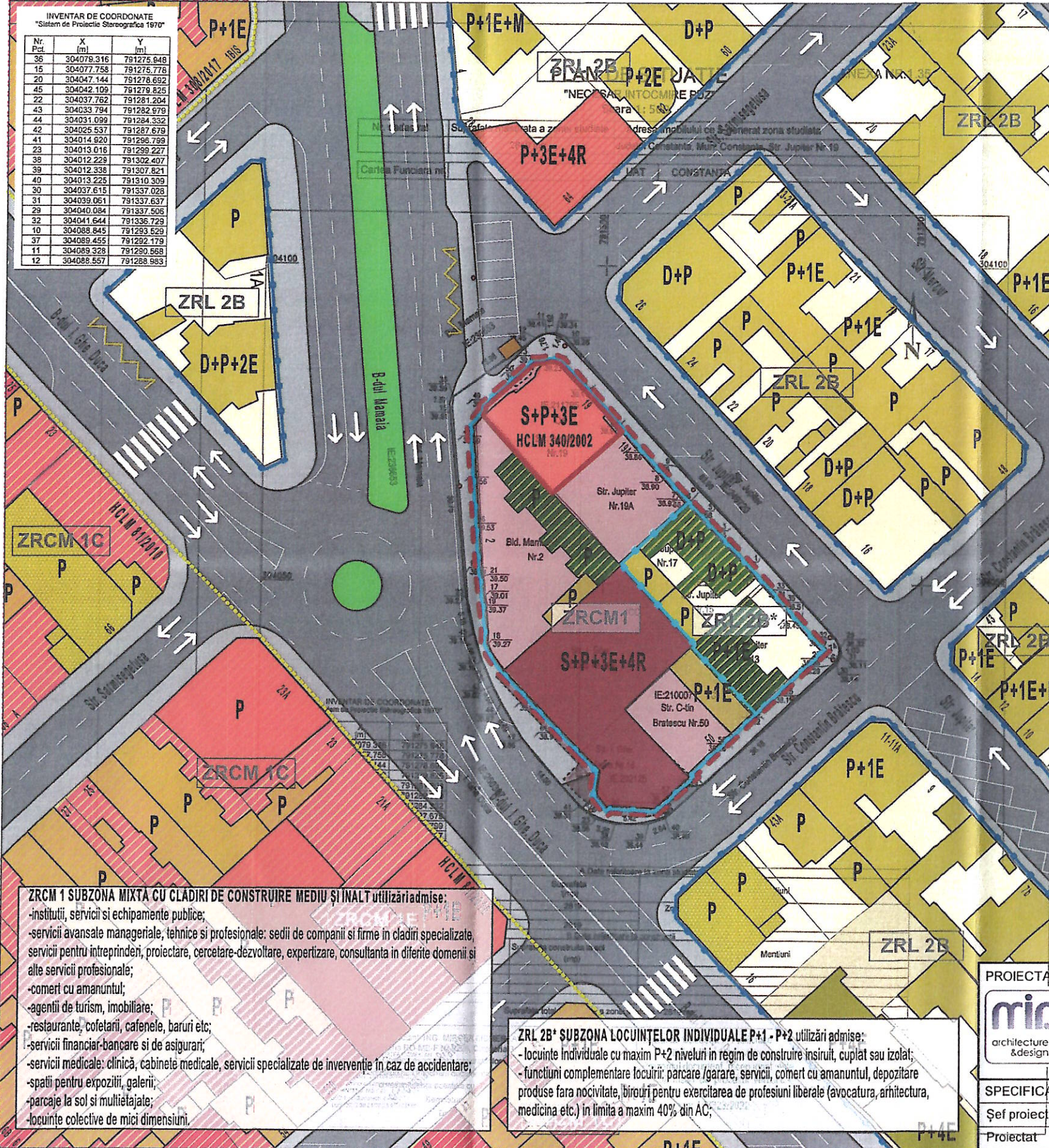
PUZ, ZONA DELIMITATĂ DE: bd. MAMAIA, str. I. GHE DUCA, str. CONSTANTIN BRĂTESCU și str. JUPITER, MUN. CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA

BILANT TERITORIAL AL ZONEI DE STUDIU	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
HCLM 340/2002	245	11,25%	-	-
ZRE 1	1051	47,85%	-	-
ZRL 2B	881	40,90%	462	21,22%
ZRCM	-	-	1715	78,78%
TOTAL	2177	100%	2177	100%

LEGENDA
LIMITE SI PARCELAR
 - - - Limita zonei de studiu PUZ S= 2 177 mp
 - - - Limită amplasament ce a generat PUZ S= 246 mp și limită documentație de urbanism aprobată (PUD) HCLM 340/2002
 - - - Limita documentației de urbanism aprobate (PUZ-uri și PUD-uri)
 - - - Limite de proprietate
 - - - Contur indicativ al construcțiilor
 - - - Zone de reglementare existente cf. PUG și RLU
 - - - Zone de reglementare propuse
 - - - Stâlpi de iluminat
 - - - Copaci, arbori
 - - - Post trafa Enel

FUNȚIUNI EXISTENTE
 - - - Locuințe cu/fără funcțiuni complementare la P
 - - - Locuințe colective cu funcțiuni complementare la P
 - - - Imobile comerț și servicii
 - - - Instituții și servicii publice - sediu ANAF
 - - - Imobile ce nu există în teren
 - - - Spațiu verde existent
 - - - Circulații auto existente
 - - - Circulații pietonale existente

ZONIFICARE PROPUȘĂ
 - - - Zonă locuire și funcțiuni complementare
 - - - Zonă instituții și servicii publice
 - - - Clădiri istorice cu valoare ambientală, ce vor deveni clădiri protejate
 - - - ZRL 2B Indicativ zonă de reglementare
 - - - Zonă mixtă: locuire, birouri, servicii comerț



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

Nr. Pkt.	X (m)	Y (m)
36	304078.316	791275.648
15	304077.758	791275.778
20	304047.144	791278.682
45	304042.109	791279.825
22	304037.762	791281.204
43	304033.794	791282.679
44	304031.099	791284.332
42	304026.537	791287.679
41	304014.920	791296.799
23	304013.016	791299.227
38	304012.229	791302.407
39	304012.338	791307.821
40	304013.225	791310.309
30	304037.615	791337.026
31	304039.061	791337.637
29	304040.084	791337.505
32	304041.644	791336.729
10	304088.845	791293.639
37	304089.455	791292.179
11	304089.328	791290.568
12	304088.557	791288.983

ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI DE CONSTRUIRE MEDIU ȘI ÎNALT utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale: sedii de companii și firme în clădiri specializate, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare-dezvoltare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amanuntul;
- agenții de turism, imobiliare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri etc;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii medicale: clinică, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidente;
- spații pentru expoziții, galerii;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe colective de mici dimensiuni.

ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, servicii, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 40% din AC;

	EXISTENT	REGLEMENTAT (cf. PUG/PUZ/PUD)	REGLEMENTARI PROPUSE
bl. I. Ghe. Duca nr.18	POT = 100% CUT = 4,5 Regim de înălțime existent: Funcțiuni existente: sediu ANAF	POTmax = 85% CUTmax = 3,0 conform PUZ, distanța între aliniamente ZRE 1 Echipamente publice dispersate	POTmax = 100% CUTmax = 4,0 Regim de înălțime: S+P+3E+4R (maxim 20 de metri) ZRCM 1 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT
bl. Mamaia nr.2	POT = 33% CUT = 0,33 Regim de înălțime existent: S+P Funcțiuni existente: locuință individuală, anexă	POTmax = 85% CUTmax = 3,0 conform PUZ, distanța între aliniamente ZRE 1 Echipamente publice dispersate	POTmax = 90,00%, din care maxim 60% amprentă CUTmax = 3 Regim de înălțime: S+P+3E+4R (maxim 20 de metri) ZRCM 1 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT
str. Jupiter nr.19	POT = 100% CUT = 4,0 Regim de înălțime existent: S+P+3E Funcțiuni existente: birouri profesioni liberale, spații servicii	POTmax = 100% CUTmax = 4,66 Regim de înălțime: S+P+3E (etajul 3 retras 5m la N și S, fără a reglementa înălțimea maximă) Club tineret	POTmax = 100% CUTmax = 4,0 Regim de înălțime: D+P+2E (maxim 12 de metri) ZRCM 1 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT
str. Jupiter nr.19A	POT = 6% CUT = 0,06 Regim de înălțime existent: P Funcțiuni existente: anexă	POTmax = 35% CUTmax = 1,00 P+2E (maxim 10 de metri) ZRL 2B Locuințe individuale insiruite, cuplate sau izolate cu funcțiune complementară la parter	POTmax = 42% CUTmax = 1,20 Regim de înălțime: D+P+2E (maxim 12 de metri) ZRCM 1 SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
str. Jupiter nr.15 și nr. 17	POT = 70% CUT = 1,11 Regim de înălțime existent: D+P Funcțiuni existente: locuință	POTmax = 35% CUTmax = 1,00 P+2E (maxim 10 de metri) ZRL 2B Locuințe individuale insiruite, cuplate sau izolate cu funcțiune complementară la parter	POTmax = 42,00% CUTmax = 1,20 Regim de înălțime: P+2E (maxim 10 de metri) ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2
str. Jupiter nr.13	POT = 60% CUT = 1,20 Regim de înălțime existent: P+1E Funcțiuni existente: locuință	POTmax = 35% CUTmax = 1,00 P+2E (maxim 10 de metri) ZRL 2B Locuințe individuale insiruite, cuplate sau izolate cu funcțiune complementară la parter	POTmax = 42,00% CUTmax = 1,20 Regim de înălțime: P+2E (maxim 10 de metri) ZRL 2B* SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2
str. Constantin Brătescu nr.50	POT = 32% CUT = 0,64 Regim de înălțime existent: P+1E Funcțiuni existente: spațiu de rugăciune cu căteea la parter	POTmax = 35% CUTmax = 1,00 P+2E (maxim 10 de metri) ZRL 2B Locuințe individuale insiruite, cuplate sau izolate cu funcțiune complementară la parter	POTmax = 42% CUTmax = 1,20 Regim de înălțime: D+P+2E (maxim 12 de metri) ZRCM 1 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU ȘI ÎNALT

PROIECTANT:
mia MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO
 architecture & design
 J13/1346/2015 | Al. Portului Nou, nr. 8A, bl. UM7, Constanța
 CIF 34677844 | tel.: 0737 37 62 30

BENEFICIAR: MEDIMAR IMAGISTIC SERVICES SRL
DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 str. Jupiter nr.19 Parter, mun. Constanța, jud. Constanța

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂTURĂ	SCARA	TITLUL PLANȘEI:	PLAȘA NR.: U03-1
Șef proiect	arh. Nicusor-Paul PETRESCU	<i>[Signature]</i>	1:750	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
Proiectat	arh. Alina Mihaela TUTUN	<i>[Signature]</i>	DATA MAI 2023		

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT LAPRE NECONȘTIINȚĂ
 31029/16.02.2024

PROIECT NR.: 3/2021
FAZA: P.U.Z.
PROIECT NR.: U03-1