



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 218/28.05.2025

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 116975/28.05.2025 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 117341/28.05.2025

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății New Dobrogea Turism SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 163559/26.08.2024, completată cu adresele nr. 235701/03.12.2024 și nr. 112721/22.05.2025;

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

P R O P U N E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

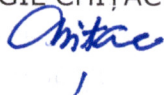
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Biruinței 62 – str. Biruinței 64, lot 1 și lot 2 în suprafață de 499 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243398, înscris în cartea funciară nr. 243398 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății New Dobrogea Turism SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1299/24.07.2023 la Biroul individual notarial Grosu George.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna mai 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 116 975/28.05.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului,
inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 1991/18.07.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 17.07.2025),
- avizul de oportunitate nr. 9283/16.01.2024,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 217242/11.11.2024,
- avizul nr. 112721/22.05.2025 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) 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. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 11734/1/28.05.2025

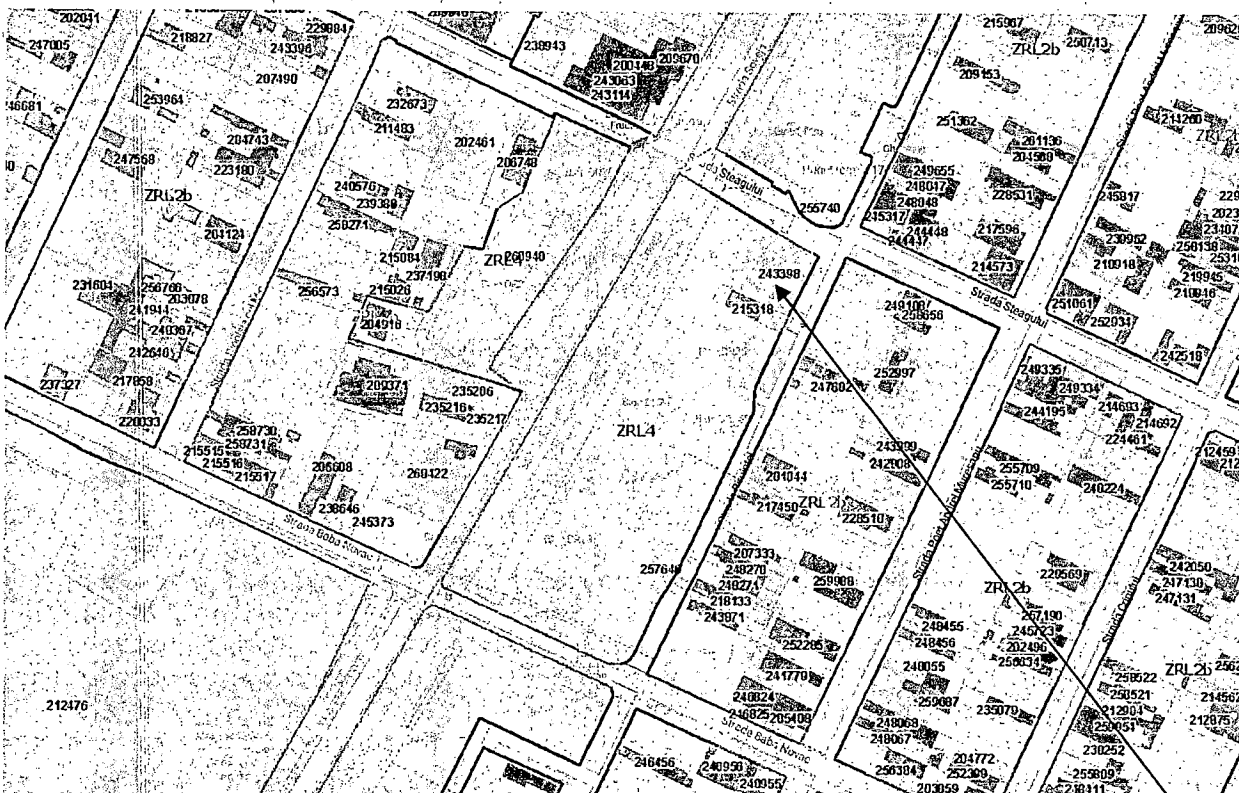
Raport de specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului,
inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL

Urmare solicitării societății New Dobrogea Turism SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 163559/26.08.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, completată cu adresele nr. 235701/03.12.2024 și nr. 112721/22.05.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Biruinței 62 – str. Biruinței 64, lot 1 și lot 2 în suprafață de 499 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243398, înscris în cartea funciară nr. 243398 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății New Dobrogea Turism SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1299/24.07.2023 la Biroul individual notarial Grosu George.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 243398

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul pentru care s-a inițiat PUZ, situat în str. Birunței nr. 62-64, identificat cu nr. cadastral 243398, face parte din ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi **necesar să se elaboreze PUZ-uri** având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fasii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluarilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infracționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectură.

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

- Utilizări admise cu condiționări: locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia; utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari; se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de PUZ și regulament aferent aprobate

- Utilizări interzise: activități productive; construcții provizorii de orice natură; depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la utilizări admise cu condiționări. Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentare publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

- Caracteristici ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private; se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari; pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament; in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe strazi de categoria III si 6 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri; in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile; 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 4 m 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 1,20 m; se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat $H_{\max}$ admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de 5 m; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10 m; in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15 m fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5 m in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela - conform PUZ si regulament aferent aprobate; cu urmatoarele conditionari: intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- Circulatii si accese - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- Stationarea autovehiculelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5; amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: $H_{\max}$ admisibil este $P+4E$, respectiv 15 m. Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4m; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- Aspectul exterior al cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

- Conditii de echipare edilitara - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

- Spatii libere si spatii plantate - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

- Imprejmuiri - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: 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.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1,80 m si un soclu opac de minim 0,30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{\max} = 30\%$

Terasse acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{\max} = 1,5$

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele respective nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1991/18.07.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 17.07.2025), precum și a avizului de oportunitate nr. 9283/16.01.2024, 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. 187258/30.09.2024, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 30.09.2024-05.10.2024);
- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 191952/07.10.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 07.10.2024-31.10.2024);
- 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 5 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T76677/24.09.2024 și adresei SLAPUIP nr. 182479/23.09.2024.
- La dezbaterea publică organizată în data de 24.10.2024, în intervalul orar 10-11, au participat 3 propiretari din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise obiecțiuni, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-208959/31.10.2024 formulată de 19 proprietari din blocul DR25 situat în zona de studiu a PUZ;	Se transmite dezacordul față de proiectul PUZ respectiv față de realizarea oricărei construcții pe terenul ce a generat PUZ, fiind vizate următoarele aspecte: -lipsa locurilor de parcare, pe terenul respectiv parcând atât proprietarii din blocul DR25, cât și cei de la blocul de P+8 situat la intersecția str. Soveja cu str. Baba Novac; -lipsa unui parc pentru copii, funcțional, corect amenajat, pe o raza de cel puțin 2 km; -lipsa locurilor de recreere pentru adolescenți sau persoane vârstnice, lipsa unei creșe, grădinite, școli cu locuri disponibile; -nu există spațiu verde în zonă; -zona este deja problematică prin prezența în imediata vecinătate a blocului DR25 a unei construcții fără canalizare, fără electricitate, unde încălzirea se face cu sobe în care se ard cauciucuri, materiale plastice, lemne, ce degajă substanțe periculoase, fum și mirosuri insuportabile, locuită de persoane de etnie rromă ; -prezența acestei locuințe creează probleme în viața de zi cu zi a proprietarilor blocului, se spală

autovehicule și covoare în curte, detergenții și apa murdară sunt deversate direct în stradă, produc foarte mult zgomot, aspecte semnalate Poliției locale în repetate rânduri;

-noua construcție va umbri apartamentele existente, va duce la creșterea consumului de gaze naturale pentru încălzire, la creșterea gradului de disconfort al locatarilor și în final la devalorizarea apartamentelor învecinate;

- raportat cu regimul de înălțime P+4 al blocului DR25, imobilul nou P+4 va avea 12 metri, iar disponibilitatea pentru calea de acces va fi redusă la 3.5 metri, pentru realizarea căreia vor fi tăiați 3 brazi și gardul viu ce împrejmuiește blocul;

-imposibilitatea intervenției în caz de incendiu datorită distanței foarte mici între casa situată pe str. Biruinței nr. 66 și blocul DR 25 și a lipsei hidranților în zonă;

- regimul de înălțime P+4, cu parcare subterană, va afecta atât însoțirea blocului învecinat cât și structura de rezistență a acestuia;

-se enumeră principalele riscuri și consecințe negative aduse de noua construcție, ce va fi situată la distanță insuficientă față de blocul existent: impactul asupra fundațiilor, transmiterea vibrațiilor, presiuni suplimentare asupra pereților adiacenți, lipsa ventilației, condens și igrasie, lipsa drenajului, alunecări de teren, scurgerea apelor subterane, propagarea sunetului, disconfortul acustic, lipsa intimității.

-se solicită redarea acestui teren comunității, asigurarea unui minim de vegetație, zone verzi, parcuri și spații amenajate util.

Prin răspunsul formulat, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL nr. 113/2017 cu modificările și completările ulterioare, în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice existente sau propuse;
- se aduc precizări cu privire la utilizările admise: locuire colectivă și locuințe individuale și colective în proprietate privată, sanitate, sedii de birouri, servicii bancare, societăți de asigurări, servicii comerciale, alimentație publică, parcaje la sol și în spații construite, locuri de joacă pentru copii;
- conform RLU aferent PUZ funcțiunile propuse nu poluează zona;
- se vor asigura spațiile plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte

suprafața minimă aprobată prin HCJ Constanța nr. 152/2013;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă;
- documentația PUZ conține studiul de însorire ce respectă prevederile OMS nr. 119/04.02.2014;
- prin PUZ nu se propune intervenția asupra spațiilor verzi care aparțin domeniului public;
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- inițiatorul PUZ oferă drept de suprafață către domeniul public, suprafața necesară din terenul proprietate pentru crearea lățimii de 3.5 metri a aleii de acces de la limita estică a terenului (bl. DR25), alee de acces din str. Steagului până la str. Biruinței.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului Informării și consultării publicului nr. 217242/11.11.2024.

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. 163787/26.08.2024, conform răspunsului formulat în data de 04.09.2024.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

L2 **subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri rezidențiale**

SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI

1. Funcțiunea dominantă;

Zona de reglementare **L2** studiată prin prezentul PUZ, este delimitată prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanța de strazile: Soveja, strada Baba Novac, Biruinței și Steagului

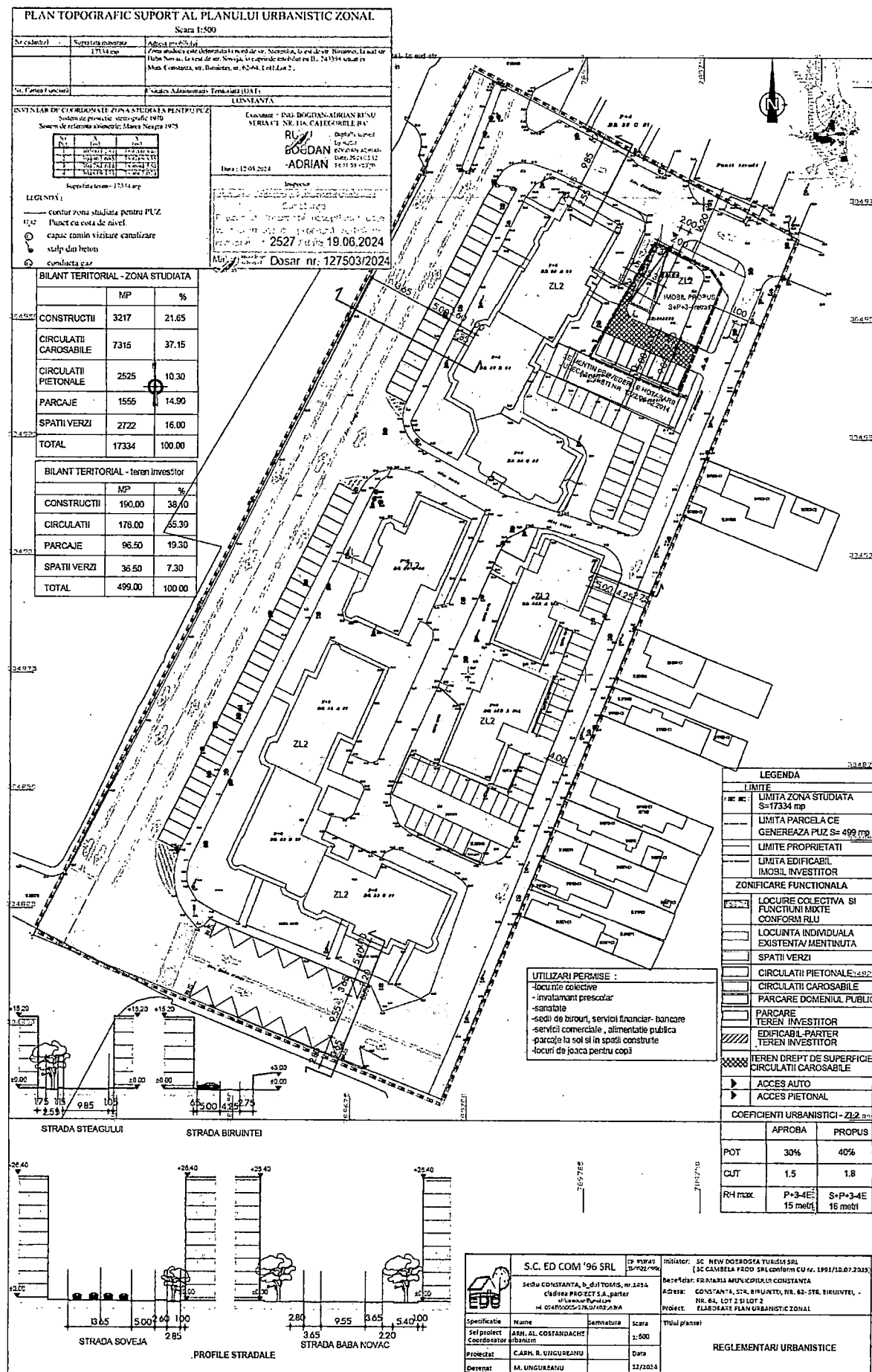
Zona se caracterizează prin funcțiunea dominantă de locuire colectivă cu regim mic de înălțime (P+3-4E). Caracterul zonei se menține

2. Funcțiuni complementare.

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru parcelele existente construite, se mențin situațiile existente pe teren/condițiile autorizate pe baza unei Autorizații de construire, iar modificările ulterioare ce necesită autorizare conform Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, se vor supune prevederilor prezentului Regulament.

În cazul parcelelor care, ca urmare a divizărilor succesive au dimensiuni sub 150 mp și/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare și utilizare a terenului sunt egalați sau depășiți



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp si/sau front la strada mai mic de 6 metri, iar indicatorii de ocupare sunt egalati sau depasiti de constructiile existente, se admit lucrari de reparatii, consolidari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara si lucrari de supraetajare numai in limita CUT maxim admis si a RH maxim admis.

MASURI SI RECOMANDARI

Se recomanda alipirea parcelelor existente care nu se incadreaza in prevederile art.6-Characteristici ale parcelelor, in vederea generarii unui parcellar urban regulat care sa indeplineasca conditiile optime de construire.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

1-UTILIZARI PERMISE

1-UTILIZARI PERMISE

- locuire colectiva; numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei. Suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc.
- invatamant prescolar , afterschool
- sanatate (cabine medicale, farmacii, centru de recuperare medicala, laborator analize medicale
- sedii de birouri, servicii bancare, filiale bancare, societati de asigurari
- locuinte in proprietate private si functiuni conexe
- parcaje,
- loc de joaca in aer liber asigurate la sol , sau pe terasele circulabile ale imobilelor
- servicii comerciale , alimentatie publica

2- UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- sunt admise spatii amenajate la parterul imobilelor cu destinatia locuinte colective pentru comert, servicii, dispensare, crese, farmacii, in conditiile asigurarii accesului separat.
- este admisa conversia functionala a unor apartamente pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina), indiferent de nivel, cu acordul tuturor proprietarilor de pe scara respective.
- nu sunt admise mai mult de trei functiuni diferite la nivelul unui imobil.

3- UTILIZARI INTERZISE

- 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 vizibile din circulatiile publice;
- 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 III - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- pentru parcelele existente construite se mențin caracteristicile (suprafețe, forme, dimensiuni) existente și se admit lucrări de reparații, consolidări, extinderi, modernizări și lucrări de îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului admise
- pentru parcelele existente construite al căror POT existent este mai mare decât cel admis, se mențin caracteristicile (suprafețe, forme, dimensiuni) existente și se admit lucrări de reparații, consolidări, supraetajări în limita CUT maxim admis și a Rh maxim admis, modernizări și lucrări de îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile se vor dispune pe aliniament, cu condiția ca înălțimea maximă la atic să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii..
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente.
 - se admit depășiri ale aliniamentului, doar la etaje cu console, terase și balcoane dacă nu depășesc 1,20 m de la alinierea la stradă și asigură o distanță de 3.50 m pe verticală de la cota trotuarului amenajat.
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

2.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcțiile existente își mențin amplasamentul față de limitele de proprietate.
- Pentru Imobil investitor, construcțiile se vor retrage 3.30 metri față de limita de proprietate nord-vest și 9 metri față de limita de proprietate sud-vest
- la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);

2.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit, iar POT și CUT nu sunt depășite
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea condițiilor de însorire, iluminat natural, vizibilitate, protecție împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare
- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1 Circulații și accese

- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
 - se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește accesurile la parcele
- Investitorul asigură drept de suprafață pe suprafața de teren ce rezultă în urma lătirii aleii de acces existente la limita de nord-vest a proprietății, conform planșa „U05-Reglementări Urbanistice.

3.2 Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- autorizarea executării de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017 cu modificarile si completarile ulterioare
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017 cu modificarile si completarile ulterioare

4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor

- regimul maxim de inaltime admis este **P+3-4E**
- inaltimea maxima admisa la atic este **H = 16 metri**. Inaltimea maxima admisa la atic este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) sau streasina.
- cladirile se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

- se va urmări asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora (arhitectura minimalista, rationala si functionalista) si nu depreciaza aspectul general al zonei
- autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje
- culorile admise la fatadele vizibile din domeniul public sunt pastelate
- calcanlele vizibile din spatiul public se vor trata / masca arhitectural prin grija investitorului
- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii etc
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa .

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- pe strazile din zona reglementata exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.
- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor - exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrării apelor pluviale in terenul natural.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013
- suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor

- Imprejmuire terenului va avea inaltimea de maxim **2,20 metri** din care un soclu opac de **0.50 metri** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;

SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului

$POT_{maxim} = 40\%$ (mp AC/mp teren)

2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului

$CUT_{maxim} = 1,8$ (mp ACD/mp teren)

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu, zonă, PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- reglementări circulații
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică

- studiu volumetric imobil propus

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 1991/18.07.2023 (valabil până la 17.07.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 9283/16.01.2024
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu inserție noi funcțiuni
- Studiu privind dotările de proximitate
- Studiu privind evoluția activităților și mobilitatea populației
- Raportul informării și consultării publicului nr. 217242/11.11.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 9014/2024
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 20252791/19.06.2024
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 51853-319.958.268/10.06.2024
- aviz Orange nr. AFO051905/9643/8700/11.07.2024
- aviz Societatea termoficare Constanța nr. 7870/31.05.2024
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 10572 R/03.07.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7336/26.06.2024
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 700/U/28.06.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2527/19.06.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – decizia etapei de încadrare nr. 49/08.08.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, str. Baba Novac, str. Biruinței și str. Steagului, inițiator societatea New Dobrogea Turism SRL, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale



Inspector,
Cristina Stamat



PLAN TOPOGRAFIC SUPTOR AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scara 1:500

No. cadastrel	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	17334 mp	Zona studiata este delimitata la nord de str. Steagului, la est de str. Biruintei, la sud de str. Soveja, la vest de str. Soveja, si cuprinde imobilul cu H: 243399 situat in Mun. Constanta, str. Biruintei, nr. 62-64, Lot 1, Lot 2.
No. Cartei Funciare	Statistica Administrativ Teritoriala (IAT)	
	CONSTANTA	

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA PENTRU PUZ		
Sistem de proiectie: stereografic 1970		
Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975		
No. Punct	X	Y
1	100000.000	700000.000
2	100000.000	700000.000
3	100000.000	700000.000
4	100000.000	700000.000
5	100000.000	700000.000
6	100000.000	700000.000
7	100000.000	700000.000
8	100000.000	700000.000
9	100000.000	700000.000
10	100000.000	700000.000
11	100000.000	700000.000
12	100000.000	700000.000
13	100000.000	700000.000
14	100000.000	700000.000
15	100000.000	700000.000
16	100000.000	700000.000
17	100000.000	700000.000
18	100000.000	700000.000
19	100000.000	700000.000
20	100000.000	700000.000
21	100000.000	700000.000
22	100000.000	700000.000
23	100000.000	700000.000
24	100000.000	700000.000
25	100000.000	700000.000
26	100000.000	700000.000
27	100000.000	700000.000
28	100000.000	700000.000
29	100000.000	700000.000
30	100000.000	700000.000
31	100000.000	700000.000
32	100000.000	700000.000
33	100000.000	700000.000
34	100000.000	700000.000
35	100000.000	700000.000
36	100000.000	700000.000
37	100000.000	700000.000
38	100000.000	700000.000
39	100000.000	700000.000
40	100000.000	700000.000
41	100000.000	700000.000
42	100000.000	700000.000
43	100000.000	700000.000
44	100000.000	700000.000
45	100000.000	700000.000
46	100000.000	700000.000
47	100000.000	700000.000
48	100000.000	700000.000
49	100000.000	700000.000
50	100000.000	700000.000
51	100000.000	700000.000
52	100000.000	700000.000
53	100000.000	700000.000
54	100000.000	700000.000
55	100000.000	700000.000
56	100000.000	700000.000
57	100000.000	700000.000
58	100000.000	700000.000
59	100000.000	700000.000
60	100000.000	700000.000
61	100000.000	700000.000
62	100000.000	700000.000
63	100000.000	700000.000
64	100000.000	700000.000
65	100000.000	700000.000
66	100000.000	700000.000
67	100000.000	700000.000
68	100000.000	700000.000
69	100000.000	700000.000
70	100000.000	700000.000
71	100000.000	700000.000
72	100000.000	700000.000
73	100000.000	700000.000
74	100000.000	700000.000
75	100000.000	700000.000
76	100000.000	700000.000
77	100000.000	700000.000
78	100000.000	700000.000
79	100000.000	700000.000
80	100000.000	700000.000
81	100000.000	700000.000
82	100000.000	700000.000
83	100000.000	700000.000
84	100000.000	700000.000
85	100000.000	700000.000
86	100000.000	700000.000
87	100000.000	700000.000
88	100000.000	700000.000
89	100000.000	700000.000
90	100000.000	700000.000
91	100000.000	700000.000
92	100000.000	700000.000
93	100000.000	700000.000
94	100000.000	700000.000
95	100000.000	700000.000
96	100000.000	700000.000
97	100000.000	700000.000
98	100000.000	700000.000
99	100000.000	700000.000
100	100000.000	700000.000

Suprafata teren= 17334 mp

LEGENDA:

- contur zona studiata pentru PUZ
- Punct cu cota de nivel
- capac camin vizitare canalizare
- stalp din beton
- conducta gaz

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

	MP	%
CONSTRUCTII	3217	21.65
CIRCULATII CAROSABILE	7315	37.15
CIRCULATII PIETONALE	2525	10.30
PARCAJE	1555	14.90
SPATII VERZI	2722	16.00
TOTAL	17334	100.00

BILANT TERITORIAL - teren investitor

	MP	%
CONSTRUCTII	190.00	38.10
CIRCULATII	176.00	35.30
PARCAJE	96.50	19.30
SPATII VERZI	36.50	7.30
TOTAL	499.00	100.00

UTILIZARI PERMISE :

- locuinte colective
- invatamant prescolar
- sanatate
- sedi de birouri, servicii financiar- bancare
- servicii comerciale, alimentare publica
- parcage la sol si in spatii construite
- locuri de joaca pentru copii

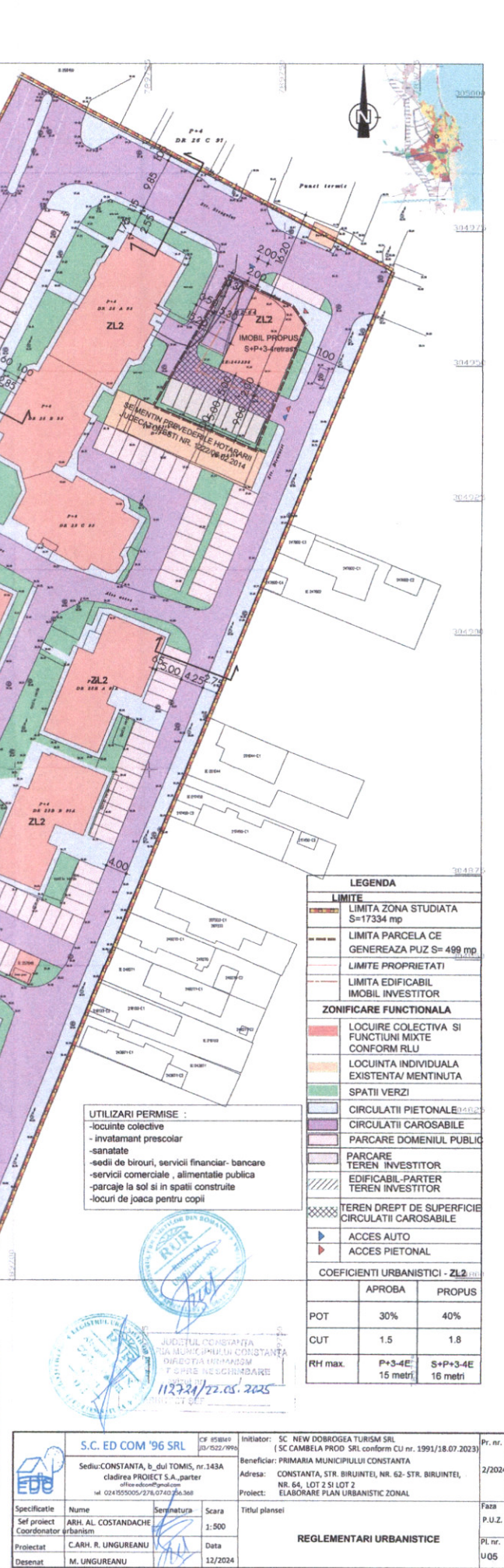
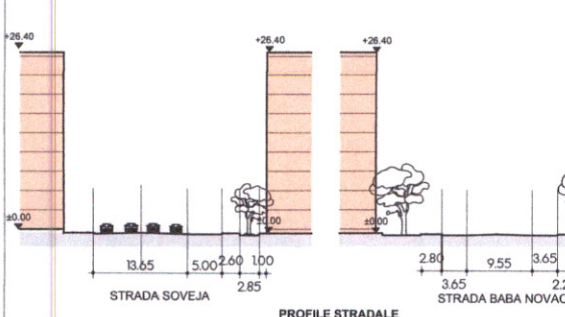
LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA S=17334 mp
- LIMITA PARCELA CE GENEREZA PUZ S= 499 mp
- LIMITE PROPRIETATI
- LIMITA EDIFICABIL IMOBIL INVESTITOR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI MIXTE CONFORM RLU
- LOCUINTA INDIVIDUALA EXISTENTA/ MENTINUTA
- SPATII VERZI
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- PARCARE DOMENIUL PUBLIC
- PARCARE TEREN INVESTITOR
- EDIFICABIL-PARTER
- TEREN INVESTITOR
- TEREN DREPT DE SUPERFICIE CIRCULATII CAROSABILE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

COEFICIENTI URBANISTICI - ZL2

	APROBA	PROPOS
POT	30%	40%
CUT	1.5	1.8
RH max.	P+3-4E 15 metri	S+P+3-4E 16 metri

PROFILI STRADALE



S.C. ED COM '96 SRL		CF 85840	Initiator: SC NEW DOBROGEA TURISM SRL	Pr. nr.
Sediul: CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr. 143A		20/02/2025	(SC CAMBIA PROO SRL conform CU nr. 1991/18.07.2023)	
cladirea PROIECT S.A. parter			Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	
oficiu de proiectare			Adresa: CONSTANTA, STR. BIRUINTEI, NR. 64, LOT 2 SI LOT 3	
tel. 0241555005/278.0740-278.368			Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
Specificatie	Nume	Scara	Titlul plansei	
Sel proiect	ARIH. AL. COSTANDACHE	1:500		
Coordonator	urbanism			
Proiectat	C.ARIH. R. UNGUREANU	Data	12/2024	
Desenat	M. UNGUREANU			

REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza	P.U.Z.
PL. nr.	U05