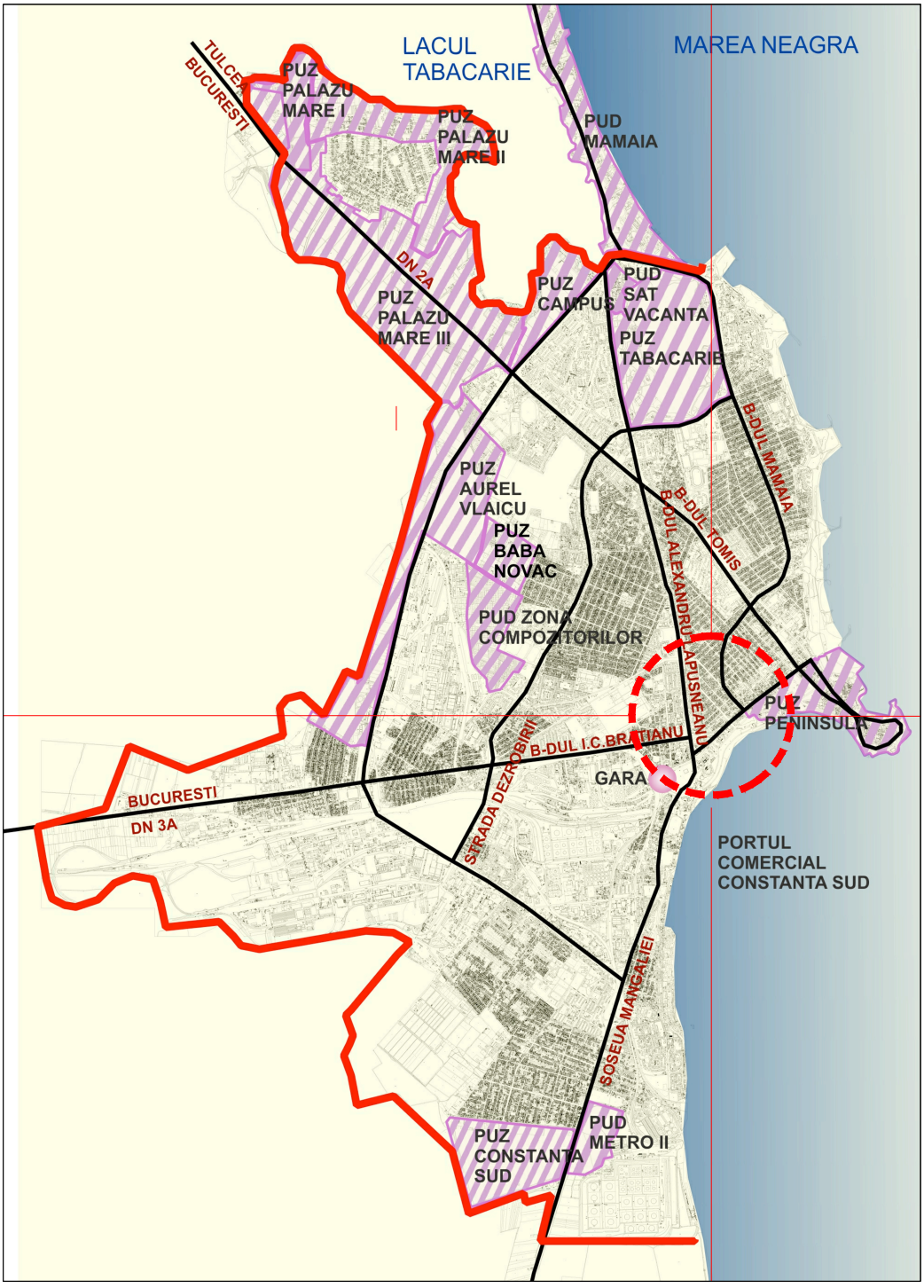
P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



LEGENDĂ

Zona studiata P.U.Z. S.=15332.5 mp., situat in zona centrala a municipiului Constanta

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR					
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	**S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**	Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: **P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A4		
Proiectat	ARH.STEBINGAR_MIHAI			Titlu plansa: **INCADRARE - MUNICIPIU**	Plansa nr. U-01.1
Proiectat					
Proiectat	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019		
Desenat	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA				

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



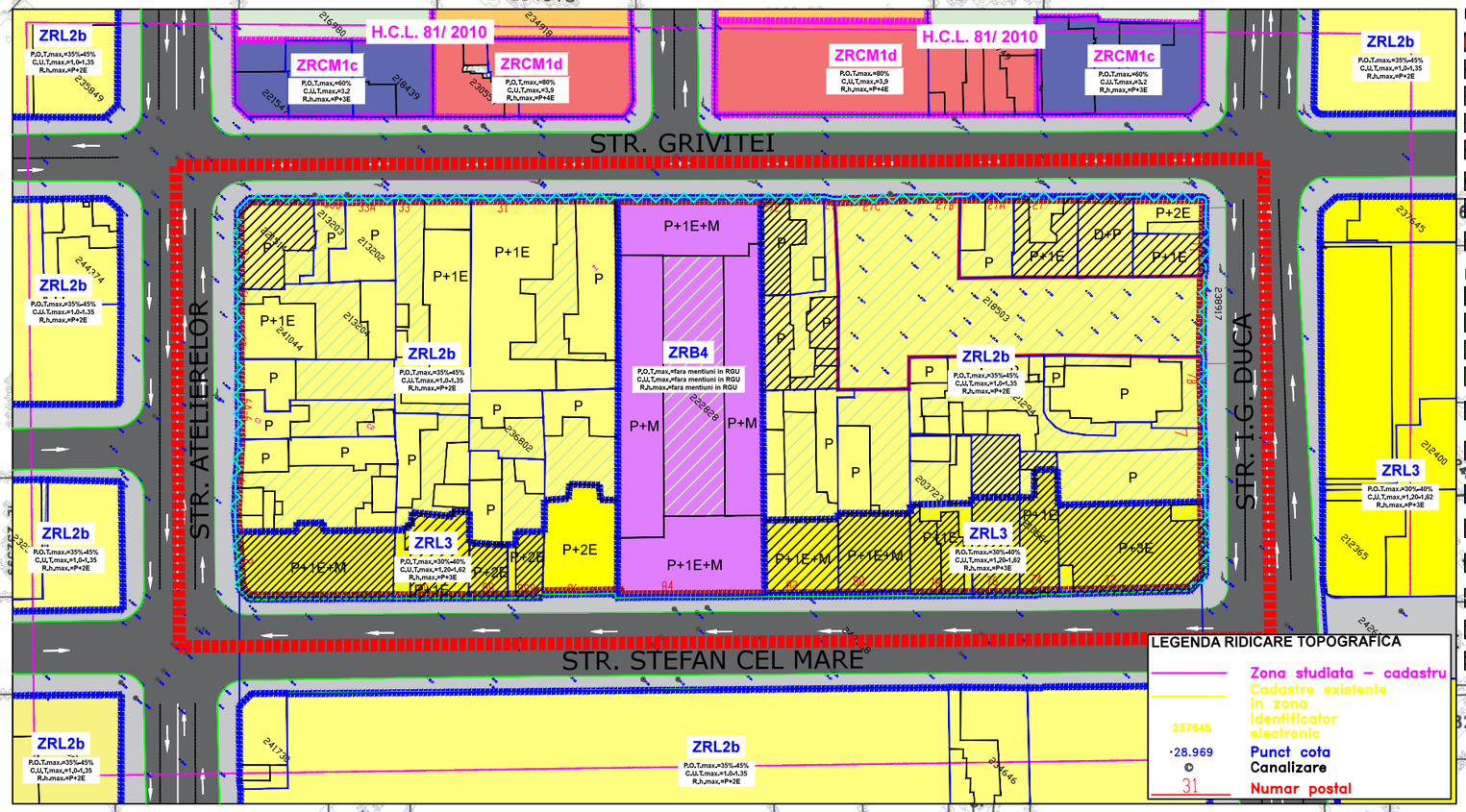
LEGENDĂ

Zona studiata P.U.Z. S.=15332.5 mp.

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR					
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**	Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: **P.U.Z.** **ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A4		
Proiectat	ARH.STEBINGAR_MIHAI			Titlu plansa: **INCADRARE - ZONA**	Plansa nr. U-01.2
Proiectat					
Proiectat	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019		
Desenat	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA				

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



LEGENDA

- Limita zona studiu P.U.Z. S.= 15332.5 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=1181 mp.
- Limita proprietate
- Contur indicativ al circulatiilor carosabile/ pietonale
- Contur indicativ al constructiilor existente
- Limita U.T.R. cf. P.U.G.
- Limita U.T.R. cf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 81/2010
- Regim minim de aliniere existent

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Locuinte individuale
- Locuinte individuale si colective mici
- Subzona ce face parte din "Zona activitati balneare si turistice"
- Subzona echipamente publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existent
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+4E)
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+3E)
- Suprafete din interiorul parcelelor (din zona studiata)
- Front discontinuu
- Constructii existente cu valoare ambientala
- Constructii existente cu valoare arhitecturala

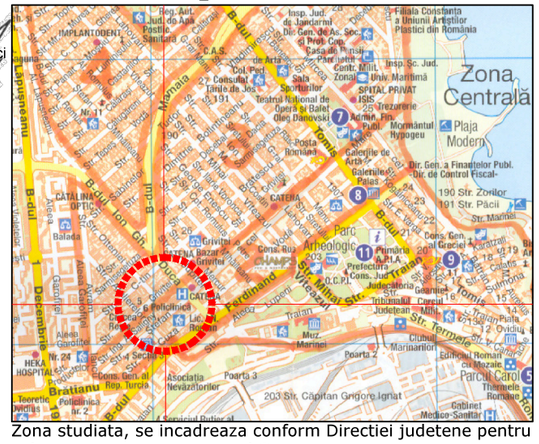
LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

- Zona studiata – cadastru
- Cadastre existente in zona
- 237645 Identificator electronic
- ·28.969 Punct cota
- Canalizare
- 31 Numar postal

INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN_MUN. CONSTANTA



EXTRAS ANEXA A ADRESEI SIT-URI URBANE_DIRECTIA JUD. PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU_CONSTANTA NR. R1343J/ 30.10.2015

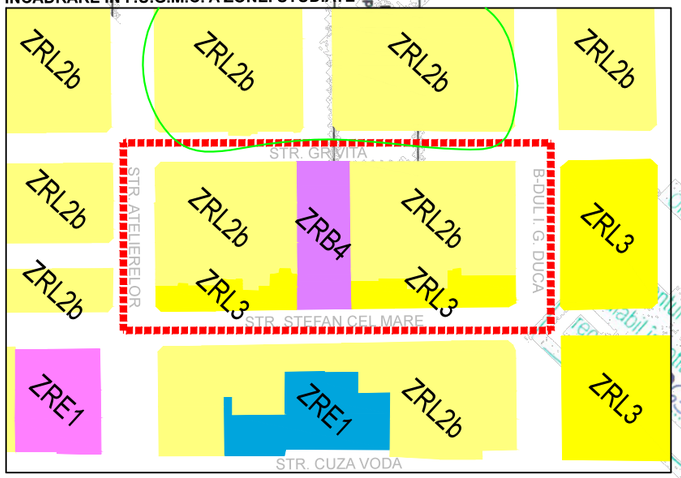


Zona studiata, se incadreaza conform Directiei judetene pentru cultura si patrimoniu national Constanta, in zona construita protejata 2 - Sit Urban Zona Comerciala Centrala: CT-II-S-B-02811.

VECINĂTĂȚI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:

- LA N-E: STR. I.G. DUCA
- LA S-E: STR. STEFAN CEL MARE
- LA S-V: STR. ATELIERELOR
- LA N-V: STR. GRIVITEI

INCADRARE IN P.U.G.M.C. A ZONEI STUDIATE





REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE cf. P.U.G.M.C. aprobat aferente zonei studiate:

ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI:

Subzona ZRL 2 cuprinde locuinte individuale din zonele centrale vechi ale intravilanului precum cele din cartierele Coiciu, Anadalchioi, Palas ca si zonele de extindere aflate in nordul si respectiv in sudul municipiului.

ZRL2b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie

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 profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- POT maxim = 35%-45%;
- CUT maxim = 1.0 mp./ A.D.C.-1.35 mp./ A.D.C.;
- inaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2 (Hmaxim = 10.0 metri).

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI:

Subzona se compune din tipuri de lotizari anterioare cu locuinte individuale si colective mici si din unele extinderi unde pot fi realizate noi cladiri din aceasta categorie. Problemele ridicate de aceasta subzone sunt variate, unele lotizari constituind repere pentru un anumit nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate altele , mai modeste fiind viabile sau se afla intr-un stadiu avansat de uzura. Toate dimensiunile loturilor precum si regulile dupa care au fost realizate initial raman si astazi valabile. In timp, in unele cazuri au aparut modificari, adaugiri si insertii de alte cladiri, generand situatii necorespunzatoare pentru vecinatati.

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI:

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru H = P+2 = 0.9
- CUT maxim pentru H = P+3 = 1.2

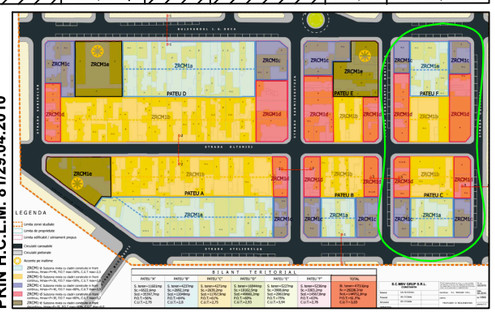
ZRB4 - Subzona ce nu este detaliata in Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G.M.C.

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 conform Art. 2

INDICATORI URBANISTICI conform P.U.G.M.C.

U.T.R.	DENUMIRE	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	S.c. (mp.)	S.d. (mp./A.D.C.)
ZRL2b	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2	7468,097 mp.	45%	1.35	3360,643 mp.	10081,93095 mp.
ZRL3	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+3E	1955,683 mp.	30%	1.20	586,705 mp.	2346,8196 mp.
ZRB4	SUBZONA nu este detaliata in R.G.U.	1664,050 mp.	SUBZONA nu este detaliata in R.G.U.	SUBZONA nu este detaliata in R.G.U.	SUBZONA nu este detaliata in R.G.U.	SUBZONA nu este detaliata in R.G.U.
TOTAL		11087,83 mp.			3947,348	12428,75055

PLAN REGLEMENTARI P.U.Z. APROBAT IN PROXIMITATE PRIN H.C.L.M. 81/29.04.2010



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. EXISTENT

ZONIFICARE EXISTENTA	SUPRAFATA mp.	SUPRAFATA %
CONSTRUCTII	6757,795	44.07%
TEREN DESTINAT AMENAJARII DE SPATII VERZI SI CIRCULATII IN INTERIORUL PARCELEI	4330,035	28.24%
CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente)	2761,62	18.011%
CIRCULATIE PIETONALA	1483,37	9.675%
TOTAL	15332,50	100%

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N []	Coordonate pct.de contur E []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303972.739	791356.092	122.529
2	303882.897	791439.410	233.294
3	303721.516	791270.940	127.860
4	303814.166	791182.826	234.876

Suprafata din masuratori S=29304mp
Perimetru din masuratori S=718.558mp

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR

STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA

J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**

Pr. nr. 94/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI		
Proiectat			
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		

Titlu proiect: **P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**

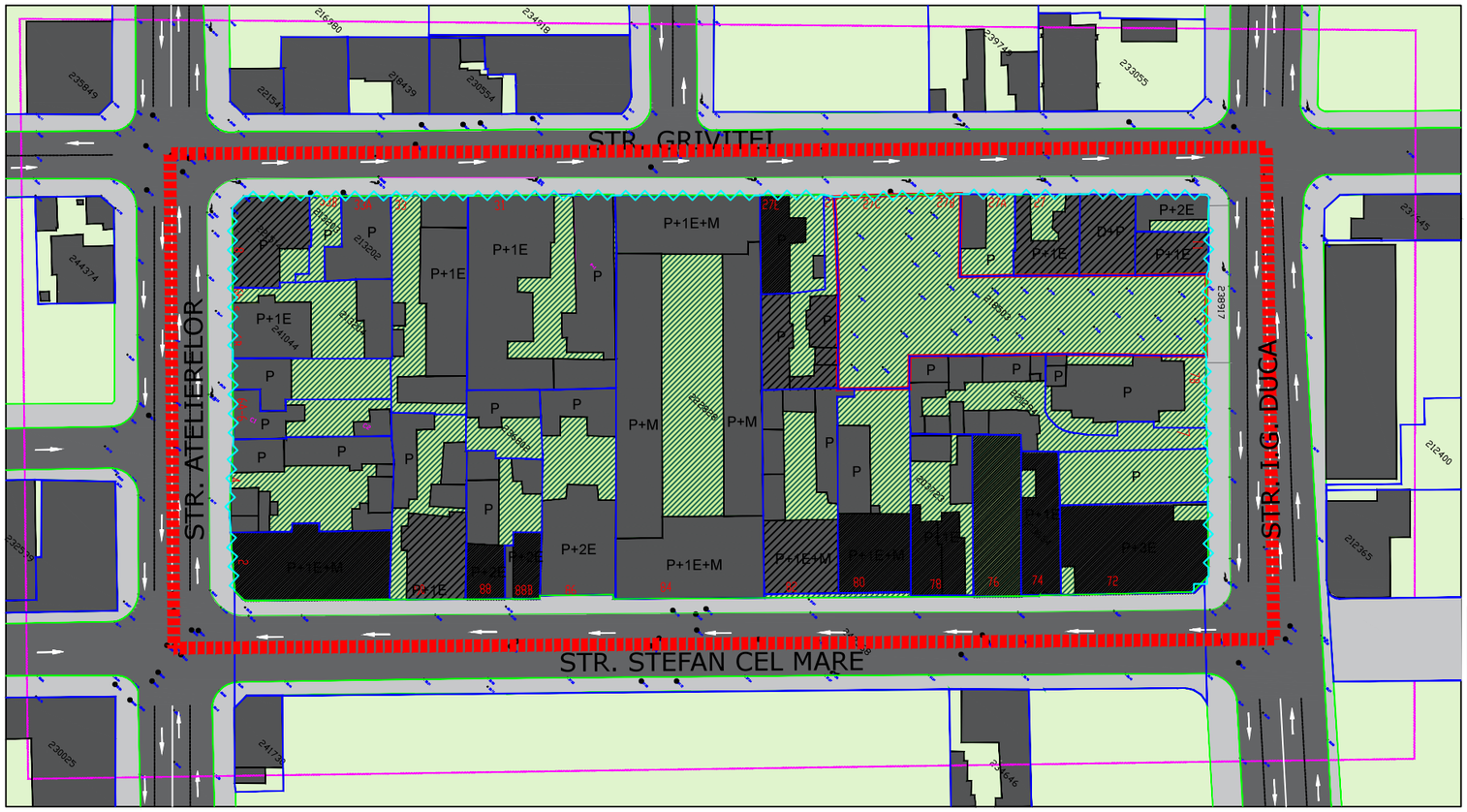
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: INCADRARE IN REGLEMENTARI ANTERIOR APROBATE

Plansa nr. U-01.3

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



LEGENDA

- Limita zona studiu P.U.Z. S.= 15332.5 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=1181 mp.
- Limita proprietate
- Contur indicativ al circulatiilor carosabile/ pietonale
- Contur indicativ al constructiilor existente
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Constructii
- Suprafete din interiorul parcelelor (din afara zonei studiate)
- Suprafete din interiorul parcelelor (din zona studiata)
- Front discontinuu
- Constructii existente cu valoare ambientala
- Constructii existente cu valoare arhitecturala

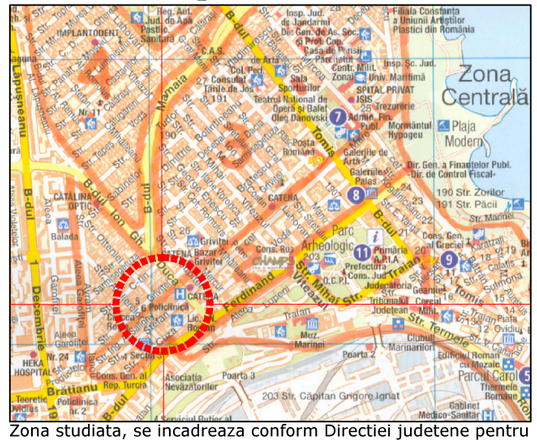
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. EXISTENT

ZONIFICARE EXISTENTA	SUPRAFATA mp.	SUPRAFATA %
CONSTRUCTII	6757,795	44.07%
TEREN DESTINAT AMENAJARII DE SPATII VERZI SI CIRCULATII IN INTERIORUL PARCELEI	4330,035	28.24%
CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente)	2761,62	18.011%
CIRCULATIE PIETONALA	1483,37	9.675%
TOTAL	15332,50	100%

INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN_MUN. CONSTANTA

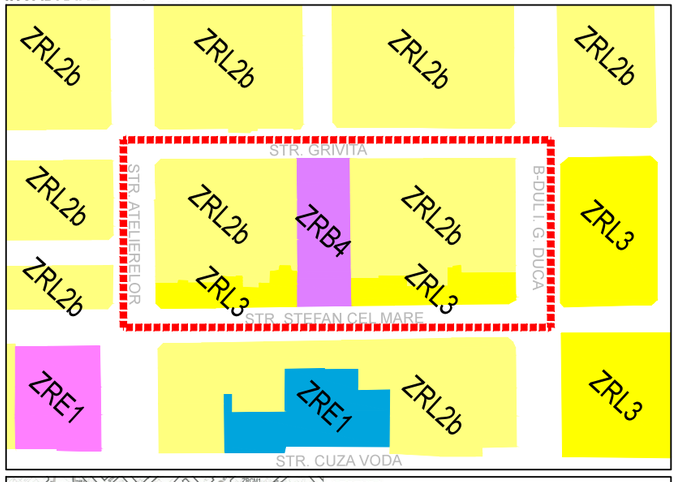


EXTRAS ANEXA A ADRESEI SIT-URI URBANE_DIRECTIA JUD. PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU_CONSTANTA NR. R1343J/ 30.10.2015



Zona studiata, se incadreaza conform Directiei judetene pentru cultura si patrimoniu national Constanta, in zona construita protejata 2 - Sit Urban Zona Comerciala Centrala: CT-II-S-B-02811.

INCADRARE IN P.U.G.M.C. A ZONEI STUDIATE





REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE cf. P.U.G.M.C. aprobat aferente zonei studiate:

ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI:

Subzona ZRL 2 cuprinde locuinte individuale din zonele centrale vechi ale intravilanului precum cele din cartierele Coiciu, Anadalchioi, Palas ca si zonele de extindere aflate in nordul si respectiv in sudul municipiului.

ZRL2b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie

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 profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- POT maxim = 35%-45%;
- CUT maxim = 1.0 mp./ A.D.C.-1.35 mp./ A.D.C.;
- inaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2 (Hmaxim = 10.0 metri).

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI:

Subzona se compune din tipuri de lotizari anterioare cu locuinte individuale si colective mici si din unele extinderi unde pot fi realizate noi cladiri din aceasta categorie. Problemele ridicate de aceasta subzone sunt variate, unele lotizari constituind repere pentru un anumit nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate altele , mai modeste fiind viabile sau se afla intr-un stadiu avansat de uzura. Toate dimensiunile loturilor precum si regulile dupa care au fost realizate initial raman si astazi valabile. In timp, in unele cazuri au aparut modificari, adaugiri si insertii de alte cladiri, generand situatii necorespunzatoare pentru vecinatati.

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI:

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru H = P+2 = 0.9
- CUT maxim pentru H = P+3 = 1.2

ZRB4 - Subzona ce nu este detaliata in Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G.M.C.

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 conform Art. 2

VECINĂTĂȚI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:

- LA N-E: STR. I.G. DUCA
- LA S-E: STR. STEFAN CEL MARE
- LA S-V: STR. ATELIERELOR
- LA N-V: STR. GRIVITEI

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

- Zona studiata – cadastru
- Cadastre existente in zona
- 237845 — Identificator electronic
- 28.969 — Punct cota
- Canalizare
- 31 — Numar postal

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

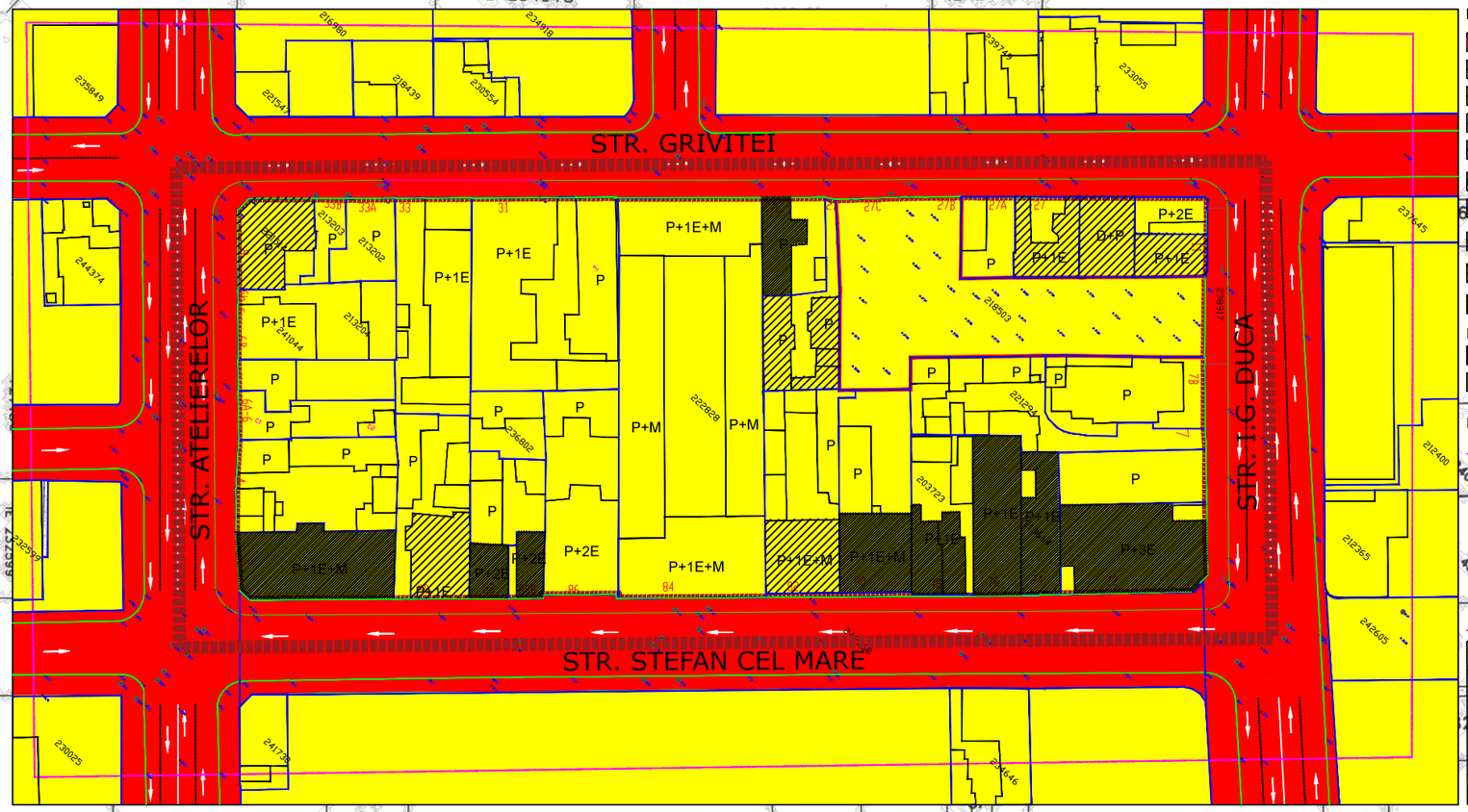
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N []	Coordonate pct.de contur E []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303972.739	791356.092	122.529
2	303882.897	791439.410	233.294
3	303721.516	791270.940	127.860
4	303814.166	791182.826	234.876

Suprafata din masuratori S=29304mp
Perimetru din masuratori S=718.558mp

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR				
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA — Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE — Faza: P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3	
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI			Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA — Plansa nr. U-02
Proiectat				
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019	
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



LEGENDA

- Limita zona studiu P.U.Z. S.= 15332.5 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=1181 mp.
- Limita proprietate
- Contur indicativ al circulatiilor carosabile/ pietonale
- Contur indicativ al constructiilor existente
- Limita U.T.R. cf. P.U.G.
- Limita U.T.R. cf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 81/2010
- Regim minim de aliniere existent - front continuu
- Constructii existente cu valoare ambientala
- Constructii existente cu valoare arhitecturala

REGIM JURIDIC - EXISTENT

- PROPRIETATE PUBLICA
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE / JURIDICE

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

- Zona studiata – cadastru
- Cadastre existente in zona
- 237645 Identificator electronic
- 28.969 Punct cota
- Canalizare
- 31 Numar postal

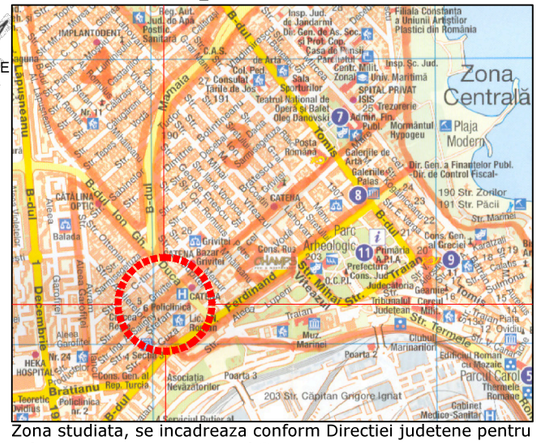
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. — REGIM JURIDIC

ZONIFICARE EXISTENTA	SUPRAFATA mp.	SUPRAFATA %
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/ JURIDICE	11087,83	72.315%
PROPRIETATE PUBLICA	4244,995	27.686%
TOTAL	15332,50	100%

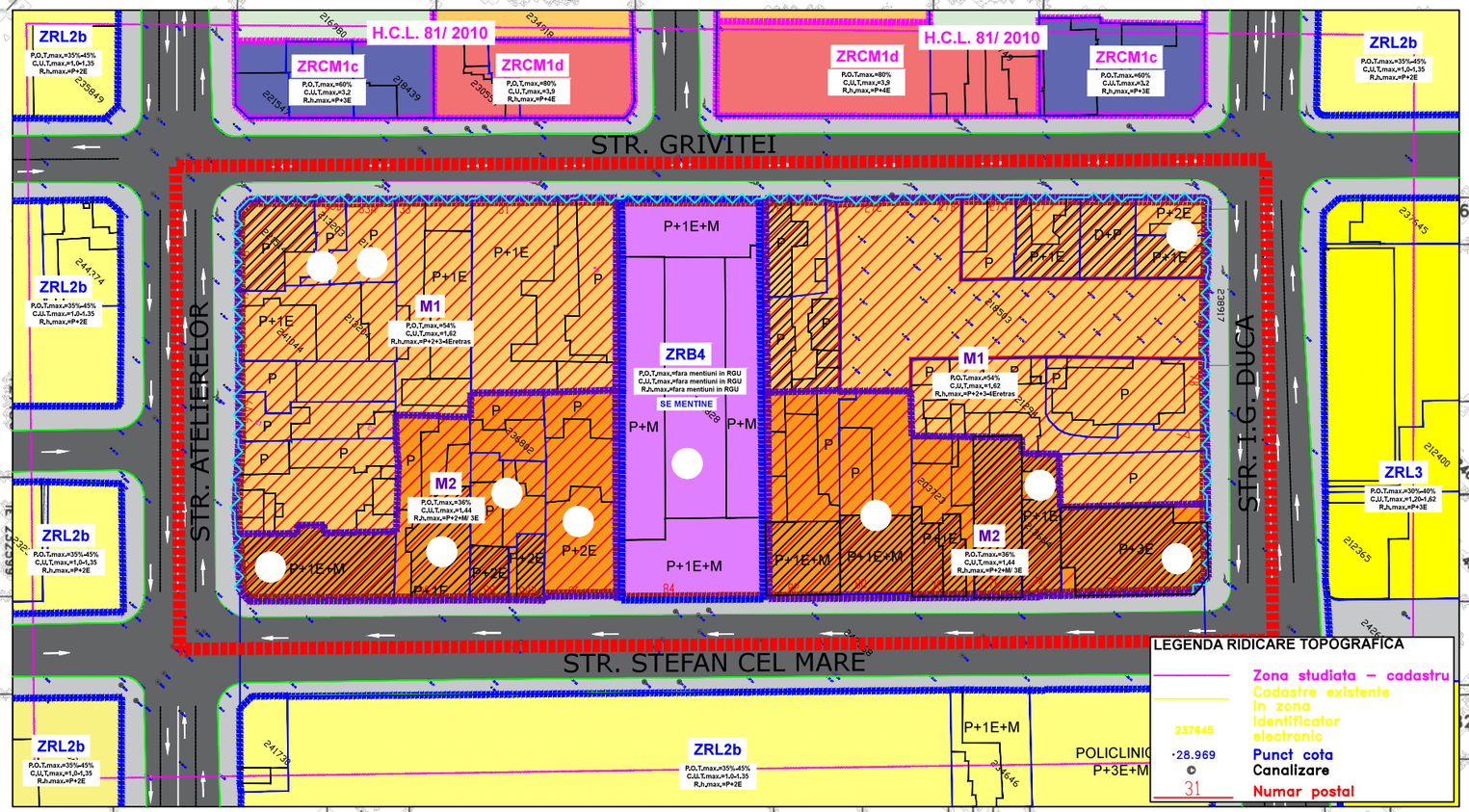
INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN_MUN. CONSTANTA

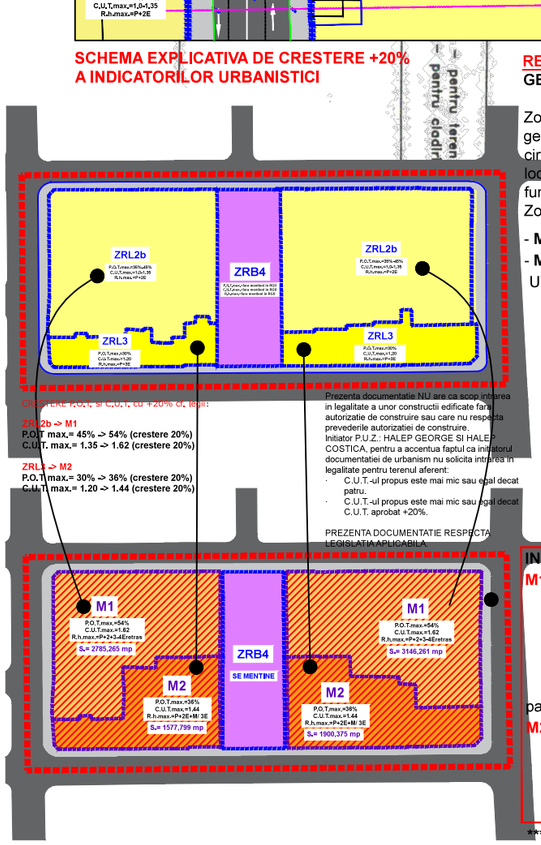


EXTRAS ANEXA A ADRESEI SIT-URI URBANE_DIRECTIA JUD. PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU_CONSTANTA NR. R1343J/ 30.10.2015


Zona Centrală
Plaja Modern
Parcul Carol
Str. Ovidiu
Str. Mircea cel Bătrân
Bd. Tomis
Bd. Ferdinand
Str. Traian
Str. Mihai Viteazul
Str. Arsenalului
Str. Cuza Vodă
Str. Ion Roată
Str. Mărăşeşti
Str. Ştefan cel Mare
Str. Cpt. Grigore Ignat
Str. Mihail Kogălniceanu
Str. Nicolae Titulescu
Str. Mircea
Str. Mihai Eminescu
Str. Brătianu
Str. Decebal
Str. Arhitect Ion Mincu
Str. Ion Creangă
Str. Ion Ghica
Str. Mihail Sadoveanu
Str. Ion Luca Caragiale
Str. Dr. Victor Babeş
Str. Dr. Ion Cantacuzino
Str. Dr. Nicolae Lupu
Str. Dr. Nicolae Russu
Str. Dr. Nicolae Şuţu
Str. Dr. Nicolae Vasilescu
Str. Dr. Nicolae Vătămanu
Str. Dr. Nicolae Vătămanu
Str. Dr. Nicolae Vătăman

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE





LEGENDA

- Limita zona studiu P.U.Z. S.= 15332.5 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=1181 mp.
- Limita proprietate
- Contur indicativ al circulatiilor carosabile/ pietonale
- Contur indicativ al constructiilor existente
- Limita U.T.R. cf. P.U.G.
- Limita U.T.R. cf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 81/2010
- Limita U.T.R. PROPUS cf. P.U.Z.
- Regim minim de aliniere

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Locuinte individuale
- Locuinte individuale si colective mici
- Subzona ce face parte din "Zona activitati balneare si turistice"
- Subzona echipamente publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existent
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+4E)
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+3E)
- Front semi continuu
- Imobile al caror coeficienti urbanistici nu se pot modifica, conform Studiului istoric si de morfologie a parcelarului aferent P.U.Z.
- 242605 Constructii existente cu valoare ambientala
- Constructii existente cu valoare arhitecturala

FUNCTIUNI PROPUSE

- Subzona mixta cu front (dis)continuu
- Subzona mixta cu front continuu

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

- Zona studiata – cadastru
- Cadastre existente in zona
- 237645 Identificator electronic
- ·28.969 Punct cota
- Canalizare
- 31 Numar postal

INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN_MUN. CONSTANTA



EXTRAS ANEXA A ADRESEI SIT-URI URBANE_DIRECTIA JUD. PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU_CONSTANTA NR. R1343J/ 30.10.2015



Zona studiata, se incadreaza conform Directiei judetene pentru cultura si patrimoniu national Constanta, in zona construita protejata 2 - Sit Urban Zona Comerciala Centrala: CT-II-S-B-02811.

SCHEMA EXPLICATIVA DE CRESTERE +20% A INDICATORILOR URBANISTICI

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

Zona mixta (M) se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie. Totodata, zona mixta vine in completarea vecinatatilor ce prezinta predominant functiunea de locuire individuala/ colectiva, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.
Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

- **M1 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 20,00 metri cu front (dis)continuu**;
- **M2 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 17,00 metri cu front continuu**;

UTILIZARI ADMISE - M1 + M2:

-institutii, servicii si echipamente publice de nivel de zona si de cartier;
-sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
-servicii sociale, colective si personale;
-servicii/ cabinete medicale;
-birouri/ sedii ale unor organizatii profesionale etc.
-comert cu amanuntul/ retail;
-restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
-parcaje la subsol/ sol ;
-locuinte colective mici;
-locuinte unifamiliale.
-servicii/ cabinete medicale.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI PROPUSI:

M1:

-POT maxim = 54%;
-CUT maxim = 1.62 mp./ A.D.C.;
-inaltimea maxima a cladirilor va fi de 20,00 metri;
*este admis realizarea de demisol/ subsoluri conform normelor;
*ultimele doua niveluri vor prezenta retrageri succesive astfel incat sa se incadreze in caracteristicile parcelarului si a constructiilor existente invecinate pe limita de proprietate.

M2:

-POT maxim = 36%;
-CUT maxim = 1.44 mp./ A.D.C.;
-inaltimea maxima a cladirilor va fi de 17,00 metri;
*este admis realizarea de demisol/ subsoluri conform normelor;

***ZRB4 - Subzona ce nu este detaliata in Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G.M.C. si astfel SE MENTINE.**

REGLEMENTARI URBANISTICE aferente lotului ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.= 218503, situat in str. I.G. Duca nr. 9, teren in suprafata de 1181 mp. (conform masuratori):
P.O.T. max. propus= 54%
C.U.T.max. propus= 1.62
R.H.max. propus= 20,00 metri
Funcţiuni: locuinte colective mici cu Hmaxim = 20,00 metri, servicii, birouri, comert cu amanuntul, cabinete medicale,etc.

Suprafetele de spatii verzi, se vor calcula conform H.C.J.C. 152/ 2013.

*** Procentele minimale, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:
- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicata;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

Pentru toate zonele functionale propuse, M1 si M2, se admite un regim maximum de inaltime de 20,00 metri, respectiv 17,00 metri.Numarul de niveluri al constructiilor de pe terenurile ce se incadreaza in aceste zone functionale se vor adapta in functie de destinatia constructiei, astfel incat la strada regimul de inaltime al constructiilor sa aiba in vedere alinierea la cornisa cu vecinatatile ce prezinta valori arhitecturale si/sau ambientale, sau sunt monument istoric. Avand in vedere acestea, se va pastra caracterul istoric al frontului construit la strada.

INDICATORI URBANISTICI propusi

U.T.R.	DENUMIRE	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	S.c. (mp.)	S.d. (mp./A.D.C.)
M1	SUBZONA MIXTA CU CONSTRUCTII CU MAXIM P+2+3+4Etretras CU FRONT (DIS)CONTINUU	5921,871 mp.	54%	1.62	3197,810 mp.	9593,43 mp.
M2	SUBZONA MIXTA CU CONSTRUCTII CU MAXIM P+2+M/3E CU FRONT CONTINUU	3478,174 mp.	36%	1.44	1252,142 mp.	5008,57mp.
ZRB4	SE MENTINE	1664,050 mp.	SE MENTINE	SE MENTINE	SE MENTINE	SE MENTINE
TOTAL		11087,83 mp.			4449,952	14602,00

VECINĂTĂŢI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:

- LA N-E: STR. I.G. DUCA
- LA S-E: STR. STEFAN CEL MARE
- LA S-V: STR. ATELIERELOR
- LA N-V: STR. GRIVITEI

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. PROPUS

ZONIFICARE PROPUSA	SUPRAFATA mp.	SUPRAFATA %
SUBZONA MIXTA CU CONSTRUCTII CU MAXIM P+2E+3-4Etretras CU FRONT (DIS)CONTINUU	5921,871	38.622%
SUBZONA MIXTA CU CONSTRUCTII CU MAXIM P+2+M/3E CU FRONT CONTINUU	3478,174	22.684%
ZRB4 (SE MENTINE)	1664,050	10.853%
CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente)	2761,625	18.011%
CIRCULATIE PIETONALA	1483,378	9.675%
TOTAL	15332,5	100%

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N []	E []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303972.739	791356.092	122.529
2	303882.897	791439.410	233.294
3	303721.516	791270.940	127.860
4	303814.166	791182.826	234.876

Suprafata din masuratori S=29304mp
Perimetru din masuratori S=718.558mp

Document exceptional este scos din procesul verbal nr. 233 / data 20...

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR

STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**

Pr. nr. 94/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI		
Proiectat			
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		

Titlu proiect: **P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**

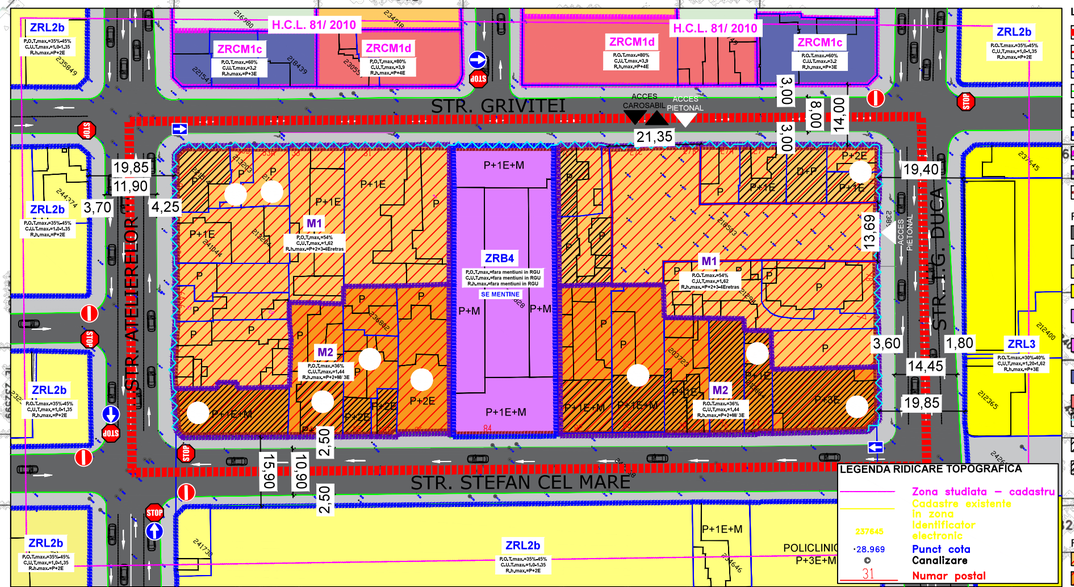
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

Plansa nr. U-04.1

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

Zona studiata – cadastru
Cadastre existente in zona
Identificator electronic
237645
Punct cota
·28.969
Canalizare
31
Numar postal

LEGENDA

- Limita zona studiu P.U.Z. S = 15332,5 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=1181 mp.
- Limita proprietate
- Contur indicativ al circulatiilor carosabile/ pietonale
- Contur indicativ al constructiilor existente
- Limita U.T.R. cf. P.U.G.
- Limita U.T.R. cf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 81/2010
- Limita U.T.R. PROPUS cf. P.U.Z.
- Regim minim de aliniere

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Locuinte individuale
- Locuinte individuale si colective mici
- Subzona ce face parte din "Zona activitati balneare si turistice"
- Subzona echipamente publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existent
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+4E)
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+3E)
- Front semi continuu
- Constructii existente cu valoare ambientala
- Constructii existente cu valoare arhitecturala
- Imobile al caror coeficienti urbanistici nu se pot modifica, conform Studiului istoric si de morfologie a parcelarului aferent P.U.Z.

FUNCTIUNI PROPUSE

- Subzona mixta cu front (dis)continuu
- Subzona mixta cu front continuu

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabileşte în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, cf. Regulamentului local privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017 astfel:

- **Art. 13 - locuinte unifamiliale/ semicolective/ colective - a)** 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;

b) 2 locuri de parcare / unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;

- **Art. 4 - constructii administrative -** 1 loc de parcare la fiecare 80 mp, din S.C.D., pentru functiuni care nu genereaza trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp, din S.C.D., pentru functiuni care genereaza trafic (acces public la ghisee, birouri, relatii cu publicul);
- **Art, 5 - constructii comerciale -** c) min, 1 loc de parcare la fiecare 50 mp, din S.C.D. utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu nr. redus de clienti, pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp.;

d) pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de nr.-ul total de locuri de parcare (asa cum e prevazut la art.5, lit. b) ;

- **Art. 6 - constructii cu functiunea de alimentatie publica -** a) 1 loc de parcare/ 4 locuri de masa (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafata utila a salii de consumatie);

b) Nu ste obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila a salii de consumatie mai mica de 25 mp.;

- **Art, 10 - constructii de sanatate -** a) se vor aplica normativele specifice in cazul spitalelor si statiilor de salvare;

b) policlinici, clinici de specialitate, se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp, din S.C.D.;

c) cresa, cresa speciala, se va asigura 1 loc de parcare la 10 angajati, dar nu mai putin de 3 locuri de parcare;

f) celelalte functiuni, se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

- **Art. 23 - pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare**;

Suprafetele de spatii verzi, se vor calcula conform H.C.J.C. 152/ 2013.

*** Procentele minimale, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:
- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicata;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

Zona mixta (M) se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu liniaritati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie. Totodata, zona mixta vine in completarea vecinatatilor ce prezinta predominant functiunea de locuire individuala/ colectiva, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.
Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

- **M1 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 20,00m cu front (dis)continuu**;
- **M2 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 17,00m cu front continuu**;

UTILIZARI ADMISE - M1 + M2:
- -institutii, servicii si echipamente publice de nivel de zona si de cartier;
- -sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- -servicii sociale, colective si personale;
- -servicii/ cabinete medicale;
- -birouri/ sedii ale unor organizatii profesionale etc.;
- -comert cu amanuntul/ retail;
- -restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- -parcaje la subsol/ sol ;
- -locuinte colective mici;
- locuinte unifamiliale.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI PROPUSI:

M1:
- -POT maxim = 54%;
- -CUT maxim = 1.62 mp./ A.D.C.;
- -inaltimea maxima a cladirilor va fi de 20,00 metri;
- *este admis realizarea de demisol/ subsoluri conform normelor;
- *ultimele doua niveluri vor prezenta retrageri succesive astfel incat sa se incadreze in caracteristicile parcelarului si a constructiilor existente invecinate pe limita de proprietate.

M2:
- -POT maxim = 36%;
- -CUT maxim = 1.44 mp./ A.D.C.;
- -inaltimea maxima a cladirilor va fi de 17,00 metri;
- *este admis realizarea de demisol/ subsoluri conform normelor;

***ZRB4 - Subzona ce nu este detaliata in Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G.M.C. si astfel SE MENTINE.**

INDICATORI URBANISTICI propusi

U.T.R.	DENUMIRE	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	S.c. (mp.)	S.d. (mp./A.D.C.)
M1	SUBZONA MIXTA CU CONSTRUCTII CU MAXIM P+2E+3-4ETRETAS CU FRONT (DIS)CONTINUU	5921,871 mp.	54%	1.62	3197,810 mp.	9593,43 mp.
M2	SUBZONA MIXTA CU CONSTRUCTII CU MAXIM P+2+M/2E CU FRONT CONTINUU	3478,174 mp.	36%	1.44	1252,142 mp.	5008,57mp.
ZRB4	SE MENTINE	1664,050 mp.	SE MENTINE	SE MENTINE	SE MENTINE	SE MENTINE
TOTAL		11087,83 mp.			4449,952	14602,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. PROPUS

ZONIFICARE PROPUSA	SUPRAFATA mp.	%
SUBZONA MIXTA CU CONSTRUCTII CU MAXIM P+2E+3-4Etretas CU FRONT (DIS)CONTINUU	5921,871	38.622%
SUBZONA MIXTA CU CONSTRUCTII CU MAXIM P+2+M/2E CU FRONT CONTINUU	3478,174	22.684%
ZRB4	1664,050	10.853%
CIRCULATIE RUTIERA si constructii aferente)	2761,625	18.011%
CIRCULATIE PIETONALA	1483,378	9.675%
TOTAL	15332,5	100%

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N []	E []	lungimi laturi D[i,i+1]
1	303972.739	791356.092	122.529
2	303882.897	791439.410	233.294
3	303721.516	791270.940	127.860
4	303814.166	791182.826	234.876

Suprafata din masuratori S=29304mp
Perimetru din masuratori S=718.558mp

VECINĂTĂŢI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:

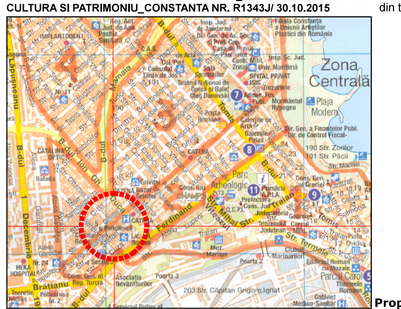
- LA N-E: STR. I.G. DUCA
- LA S-E: STR. STEFAN CEL MARE
- LA S-V: STR. ATELIERELOR
- LA N-V: STR. GRIVITEI

Pentru toate zonele functionale propuse, M1 si M2, se admite un regim maximum de inaltime de 20,00 metri, respectiv 17,00 metri.Numarul de niveluri al constructiilor de pe terenurile ce se incadreaza in aceste zone functionale se vor adapta in functie de destinatia constructiei, astfel incat la strada regimul de inaltime al constructiilor sa aiba in vedere alinierea la cornisa cu vecinatatile ce prezinta valori arhitecturale si/sau ambientale, sau sunt monument istoric. Avand in vedere acestea, se va pastra caracterul istoric al frontului construit la strada.

INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN_MUN. CONSTANTA



EXTRAS ANEXA A ADRESEI SIT-URI URBANE_DIRECTIA JUD. PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU_CONSTANTA NR. R1343J/ 30.10.2015



Zona studiata, se incadreaza conform Directiei judetene pentru cultura si patrimoniu national Constanta, in zona construita protejata 2 - Sit Urban Zona Comerciala Centrala: CT-II-S-B-02811.

Conform studiului de trafic si organizare a circulatiei aferent P.U.Z., elaborat de S.C. Interactive Transport Planning S.R.L., accesul pietonal se propune a se realiza atat din strada I.G. Duca cat si din strada Grivitei. Pentru a nu se incomoda traficul auto si circulatia mijloacelor de transport in comun de pe strada I.G. Duca, accesul auto se propune a se realiza doar din strada Grivitei. Iesirea se va realiza cu viraj obligatoriu la dreapta si se va avea in vedere mentinerea campului vizual suficient de larg pentru a se acorda prioritate pietonilor, biciclistilor si traficului auto.

Pentru eliminarea/ diminuarea disfunctionalitatilor si diminuarea traficului auto se recomanda:

- interzicerea stationarii autoturismelor pe trotuare, in statiile de transport public sau in apropierea intersectiilor;
- modificare profil stradal, str. I.G. Duca: trotuare cu latime de 2,8 metri (x2), piste pentru biciclisti 1,5 metri latime (x2), spatiu verde de 2,0 metri latime (x2) si banda de circulatie de 3,5 metri latime (x2);
- transformarea str. Stefan cel Mare - tronsonul cuprins intre str. Atelierelor si str. I.G. Duca, in spatiu exclusiv pietonal (cu exceptia autospecialelor de urgenta);
- modificare profil stradal, str. Grivitei - tronsonul cuprins intre str. Atelierelor si str. I.G. Duca: trotuar cu latime de 1,8 metri, pista de biciclisti de 2,5 metri latime, carosabil de minim 3,5 metri latime, parcare cu latimea de 2,5 metri amplasata de-a lungul trotuarului, trotuat de 1,8 metri latime.

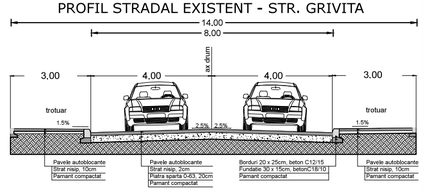
CONCLUZIE a studiului de trafic si organizare a circulatiei aferent P.U.Z.:

Proiectul propune valorificarea unor suprafeţe de teren neutilizat, ce va reuni în acelaşi loc: spaţii destinate locuirii/ serviciilor, etc. Având în vedere, amploarea redusă a proiectului, este de aşteptat ca obiectivul să genereze şi să atragă o cerere de transport redusă din punct de vedere al traficului.

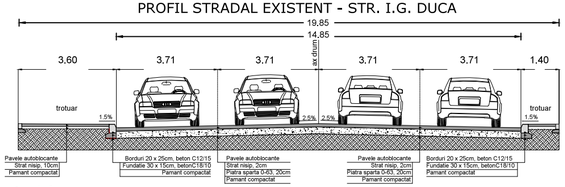
În urma vizitei pe teren s-a constatat că reţeaua stradală este în general bine sistematizată, însă datorită multiplilor agenţi economici din zonă, există o lipsă a locurilor de parcare astfel că autoturismele sunt staţionate uneori în staţiile de autobuz şi chiar pe trotuare, incomodând astfel circulaţia mijloacelor de transport în comun şi a pietonilor.

Analiza evolutiei traficului arată ca în condiţiile în care nu se intervine asupra reţelei de transport, circulaţia va deveni din ce în ce mai îngreunată, în special pe str. I. G. Duca, independent de investiţia ce face obiectul prezentului PUZ. Influenţa traficului generat de investiţie va avea însă efecte reduse asupra circulaţiei adiacente, afectând rezervele de capacitate de circulaţie ale drumurilor cu aproximativ 5-8% din total.

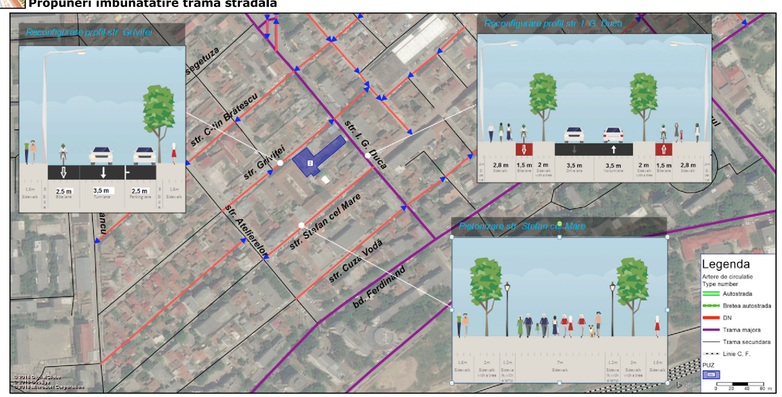
PROFIL STRADAL EXISTENT - STR. GRIVITA



PROFIL STRADAL EXISTENT - STR. I.G. DUCA



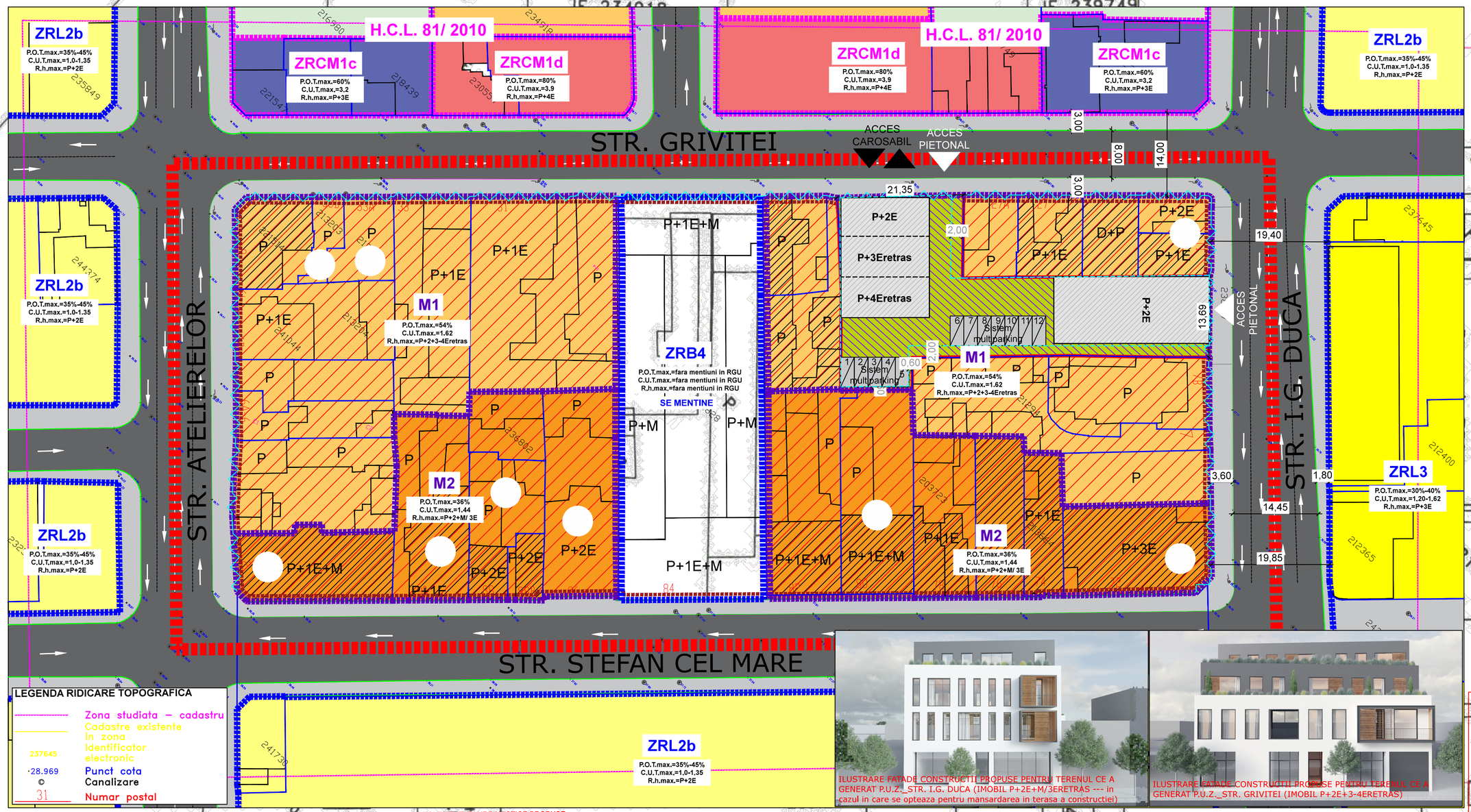
Propuneri imbunatatire trama stradala



PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR					
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	**S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**	Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000	Titlu proiect: **P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3_EXTINS 297X600		
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI				
Proiectat					
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - CIRCULATII	Plansa nr. U-04.2
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA				

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



ILUSTRARE FATADE CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU TERENUL CE A GENERAT P.U.Z._STR. I.G. DUCA (IMOBIL P+2E+M/3ERETRAS --- in cazul in care se opteaza pentru mansardarea in terasa a constructiei)

ILUSTRARE FATADE CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU TERENUL CE A GENERAT P.U.Z._STR. GRIVITEI (IMOBIL P+2E+3-4ERETRAS)

LEGENDA

- Limita zona studiu P.U.Z. S.= 15332.5 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=1181 mp.
- Limita proprietate
- Contur indicativ al circulatiilor carosabile/ pietonale
- Contur indicativ al constructiilor existente
- Limita U.T.R. cf. P.U.G.
- Limita U.T.R. cf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 81/2010
- Limita U.T.R. PROPUS cf. P.U.Z.
- Regim minim de aliniere existent

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Locuinte individuale
- Locuinte individuale si colective mici
- Subzona ce face parte din "Zona activitati balneare si turistice"
- Subzona echipamente publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existent
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+4E)
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+3E)
- Front discontinuu
- Constructii existente cu valoare ambientala
- Constructii existente cu valoare arhitecturala

FUNCTIUNI PROPUSE

- Subzona mixta cu front (dis)continuu
- Subzona mixta cu front continuu
- Edificabil propus

ILUSTRARE PROPUNERE MOBILARE URBANA PE LOT CE A GENERAT P.U.Z.

- Ilustrare constructie propusa
- Contur indicativ ilustrare constructie propusa
- Ilustrare etaje restrase
- Ilustrare incinta amenajata spatii verzi si circulatii in interiorul lotului
- Loc parcare - sistem multiparking

REGLEMENTARI URBANISTICE aferente lotului ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.= 218503, situat in str. I.G. Duca nr. 9, teren in suprafata de 1181 mp. (conform masuratori):
P.O.T. max. propus= 54% --- Sc.max.= 637,74 mp.
C.U.T.max. propus= 1.62 --- Scd.max.= 1913,22 mp./ A.D.C.
R.H.max. propus= P+2+3-4Eretras (20.00 m)
Functiuni: locuinte colective mici cu maxim P+2+3-4Eretras, servicii, birouri, comert cu amanuntul, cabinete medicale,etc.

Suprafetele de spatii verzi, se vor calcula conform H.C.J.C. 152/ 2013.

*** Procentele minimale, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:
- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicata;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

In ilustrarea de mobilare propusa prezentului Plan Urbanistic Zonal, pe terenul ce a generat documentatia, suprafata de spatii verzi necesara (30%), se distribuie astfel:
- cca. 140,00 mp. spatii verzi la sol
- iar restul suprafetei de spatii verzi necesara (cca. 215,00 mp.) se va dispune pe suprafata fatadelor constructiilor cat si pe suprafata teraselor/ acoperisului.

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabileşte în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017 astfel conform propunerii de mobilare urbana ilustrata, ce ar dispune de 18 unitati locative si 5 spatii comerciale, necesarul de locuri de parcare ar fi de 27 de locuri, asigurate in incinta proprietatii private prin sistem multiparking.

VECINĂTĂŢI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:
- LA N-E: STR. I.G. DUCA
- LA S-E: STR. STEFAN CEL MARE
- LA S-V: STR. ATELIERELOR
- LA N-V: STR. GRIVITEI

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:
- **M1 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 20,00m cu front (dis)continuu;**
- **M2 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 17,00m cu front continuu;**

UTILIZARI ADMISE - M1 + M2:
- -institutii, servicii si echipamente publice de nivel de zona si de cartier;
- -sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- -servicii sociale, colective si personale;
- -servicii/ cabinete medicale;
- -birouri/ sedii ale unor organizatii profesionale etc.;
- -comert cu amanuntul/ retail;
- -restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- -parcaje la subsol/ sol ;
- -locuinte colective mici;
- -locuinte unifamiliale.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI PROPUSI:

M1:
- -POT maxim = 54%;
- -CUT maxim = 1.62 mp./ A.D.C.;
- -inaltimea maxima a cladirilor va fi de 20,00 metri;
- *este admis realizarea de demisol/ subsoluri conform normelor;
- *ultimele doua niveluri vor prezenta retrageri succesive astfel incat sa se incadreze in caracteristicile parcelarului si a constructiilor existente invecinate pe limita de proprietate.

M2:
- -POT maxim = 36%;
- -CUT maxim = 1.44 mp./ A.D.C.;
- -inaltimea maxima a cladirilor va fi de 17.00 metri;
- *este admis realizarea de demisol/ subsoluri conform normelor;

***ZRB4 - Subzona ce nu este detaliata in Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G.M.C. si astfel SE MENTINE.**

INVENTAR DE COORDONATE
ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N []	E []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303972.739	791356.092	122.529
2	303882.897	791439.410	233.294
3	303721.516	791270.940	127.860
4	303814.166	791182.826	234.876

Suprafata din masuratori S=29304mp
Perimetru din masuratori S=718.558mp

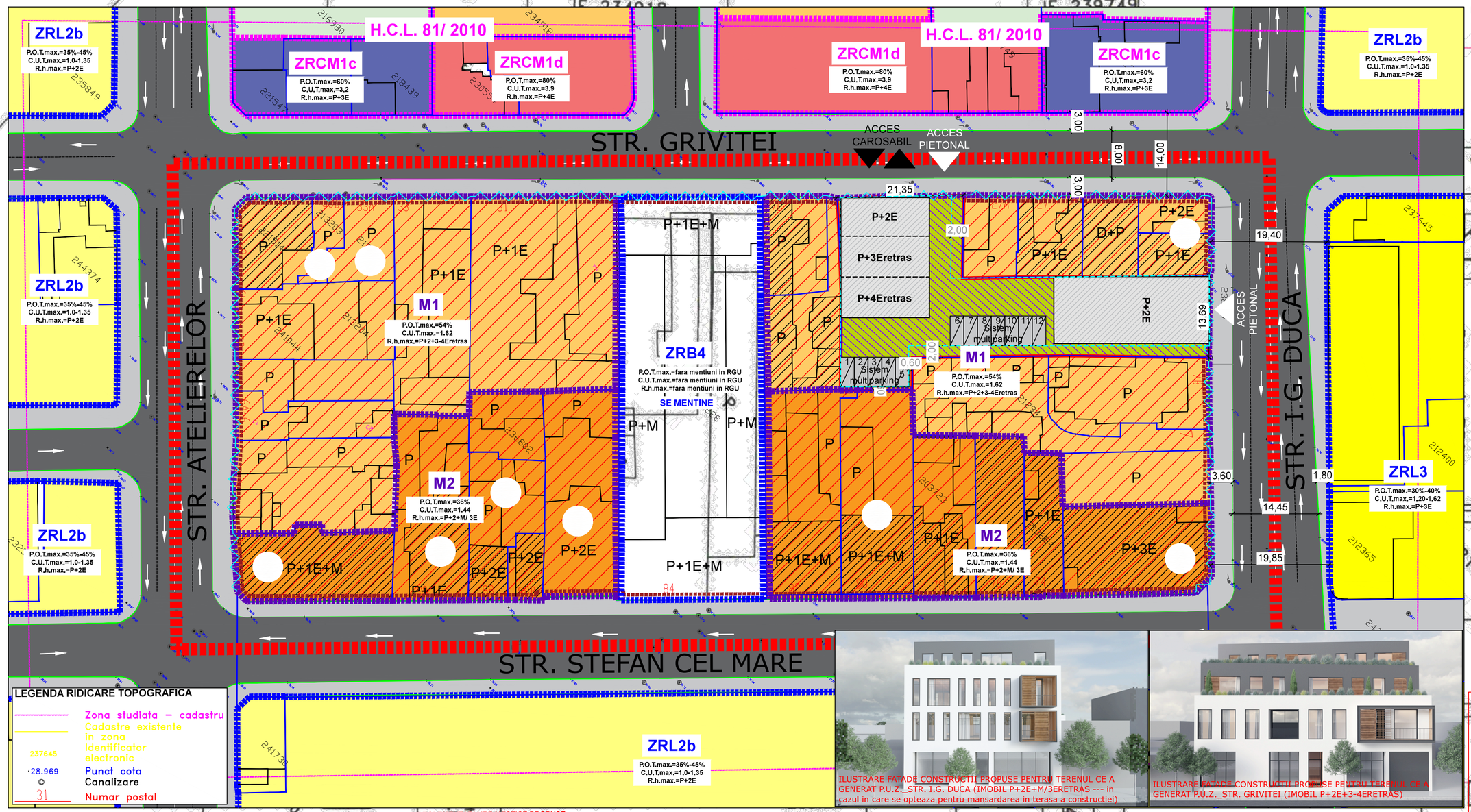
- Datorita caracteristicilor parcelarului studiat, este incurajata inchiderea fronturilor la strada, si amplasarea constructiilor in regim cuplat si insiruit, tinand cont si de vecinatati.
- Astfel se admite amplasarea constructiilor pe limita de proprietate, atata vreme cat nu aduce prejudicii constructiilor invecinate pe limita de proprietate, conform unei expertize tehnice. In consecinta nu este necesar acordul vecinilor in astfel de cazuri.
- Se admit retrageri laterale si posterioare conform Cod Civil, atata vreme cat sunt respectate conditiile O.M.S.119/2014, altfel constructiile se retrag, pe orizontala si/ sau verticala, atata cat este necesar pentru a asigura insorirea proprie si a constructiilor invecinate conform normelor in vigoare.

Imobile al caror coeficienti urbanistici nu se pot modifica, conform Studiului istoric si de morfologie a parcelarului aferent P.U.Z.

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR				
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**	Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:500	Titlu proiect: **P.U.Z.** **ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A2	Faza: P.U.Z.
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI			Titlu plansa: ILUSTRARE MOBILARE URBANA
Proiectat				Plansa nr. U-04.3
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019	
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



ILUSTRARE FATADE CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU TERENUL CE A GENERAT P.U.Z._STR. I.G. DUCA (IMOBIL P+2E+M/3ERETRAS --- in cazul in care se opteaza pentru mansardarea in terasa a constructiei)

ILUSTRARE FATADE CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU TERENUL CE A GENERAT P.U.Z._STR. GRIVITEI (IMOBIL P+2E+3-4ERETRAS)

LEGENDA

- Limita zona studiu P.U.Z. S.= 15332.5 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=1181 mp.
- Limita proprietate
- Contur indicativ al circulatiilor carosabile/ pietonale
- Contur indicativ al constructiilor existente
- Limita U.T.R. cf. P.U.G.
- Limita U.T.R. cf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 81/2010
- Limita U.T.R. PROPUS cf. P.U.Z.
- Regim minim de aliniere existent

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Locuinte individuale
- Locuinte individuale si colective mici
- Subzona ce face parte din "Zona activitati balneare si turistice"
- Subzona echipamente publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existent
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+4E)
- Subzona mixta cu cladiri construite in front continuu (P+3E)
- Front discontinuu
- Constructii existente cu valoare ambientala
- Constructii existente cu valoare arhitecturala

FUNCTIUNI PROPUSE

- Subzona mixta cu front (dis)continuu
- Subzona mixta cu front continuu
- Edificabil propus

ILUSTRARE PROPUNERE MOBILARE URBANA PE LOT CE A GENERAT P.U.Z.

- Ilustrare constructie propusa
- Contur indicativ ilustrare constructie propusa
- Ilustrare etaje restrase
- Ilustrare incinta amenajata spatii verzi si circulatii in interiorul lotului
- Loc parcare - sistem multiparking

REGLEMENTARI URBANISTICE aferente lotului ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.= 218503, situat in str. I.G. Duca nr. 9, teren in suprafata de 1181 mp. (conform masuratori):
P.O.T. max. propus= 54% --- Sc.max.= 637,74 mp.
C.U.T.max. propus= 1.62 --- Scd.max.= 1913,22 mp./ A.D.C.
R.H.max. propus= P+2+3-4Eretras (20.00 m)
Functiuni: locuinte colective mici cu maxim P+2+3-4Eretras, servicii, birouri, comert cu amanuntul, cabinete medicale,etc.

Suprafetele de spatii verzi, se vor calcula conform H.C.J.C. 152/ 2013.

*** Procentele minimale, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:
- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicata;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

In ilustrarea de mobilare propusa prezentului Plan Urbanistic Zonal, pe terenul ce a generat documentatia, suprafata de spatii verzi necesara (30%), se distribuie astfel:
- cca. 140,00 mp. spatii verzi la sol
- iar restul suprafetei de spatii verzi necesara (cca. 215,00 mp.) se va dispune pe suprafata fatadelor constructiilor cat si pe suprafata teraselor/ acoperisului.

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabileşte în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017 astfel conform propunerii de mobilare urbana ilustrata, ce ar dispune de 18 unitati locative si 5 spatii comerciale, necesarul de locuri de parcare ar fi de 27 de locuri, asigurate in incinta proprietatii private prin sistem multiparking.

VECINĂTĂŢI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:
- LA N-E: STR. I.G. DUCA
- LA S-E: STR. STEFAN CEL MARE
- LA S-V: STR. ATELIERELOR
- LA N-V: STR. GRIVITEI

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:
- **M1 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 20,00m cu front (dis)continuu;**
- **M2 - Subzona mixta cu constructii cu Hmaxim = 17,00m cu front continuu;**

UTILIZARI ADMISE - M1 + M2:
- -institutii, servicii si echipamente publice de nivel de zona si de cartier;
- -sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- -servicii sociale, colective si personale;
- -servicii/ cabinete medicale;
- -birouri/ sedii ale unor organizatii profesionale etc.;
- -comert cu amanuntul/ retail;
- -restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- -parcaje la subsol/ sol ;
- -locuinte colective mici;
- -locuinte unifamiliale.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI PROPUSI:

M1:
- -POT maxim = 54%;
- -CUT maxim = 1.62 mp./ A.D.C.;
- -inaltimea maxima a cladirilor va fi de 20,00 metri;
- *este admis realizarea de demisol/ subsoluri conform normelor;
- *ultimele doua niveluri vor prezenta retrageri succesive astfel incat sa se incadreze in caracteristicile parcelarului si a constructiilor existente invecinate pe limita de proprietate.

M2:
- -POT maxim = 36%;
- -CUT maxim = 1.44 mp./ A.D.C.;
- -inaltimea maxima a cladirilor va fi de 17.00 metri;
- *este admis realizarea de demisol/ subsoluri conform normelor;

***ZRB4 - Subzona ce nu este detaliata in Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G.M.C. si astfel SE MENTINE.**

INVENTAR DE COORDONATE
ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N []	E []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303972.739	791356.092	122.529
2	303882.897	791439.410	233.294
3	303721.516	791270.940	127.860
4	303814.166	791182.826	234.876

Suprafata din masuratori S=29304mp
Perimetru din masuratori S=718.558mp

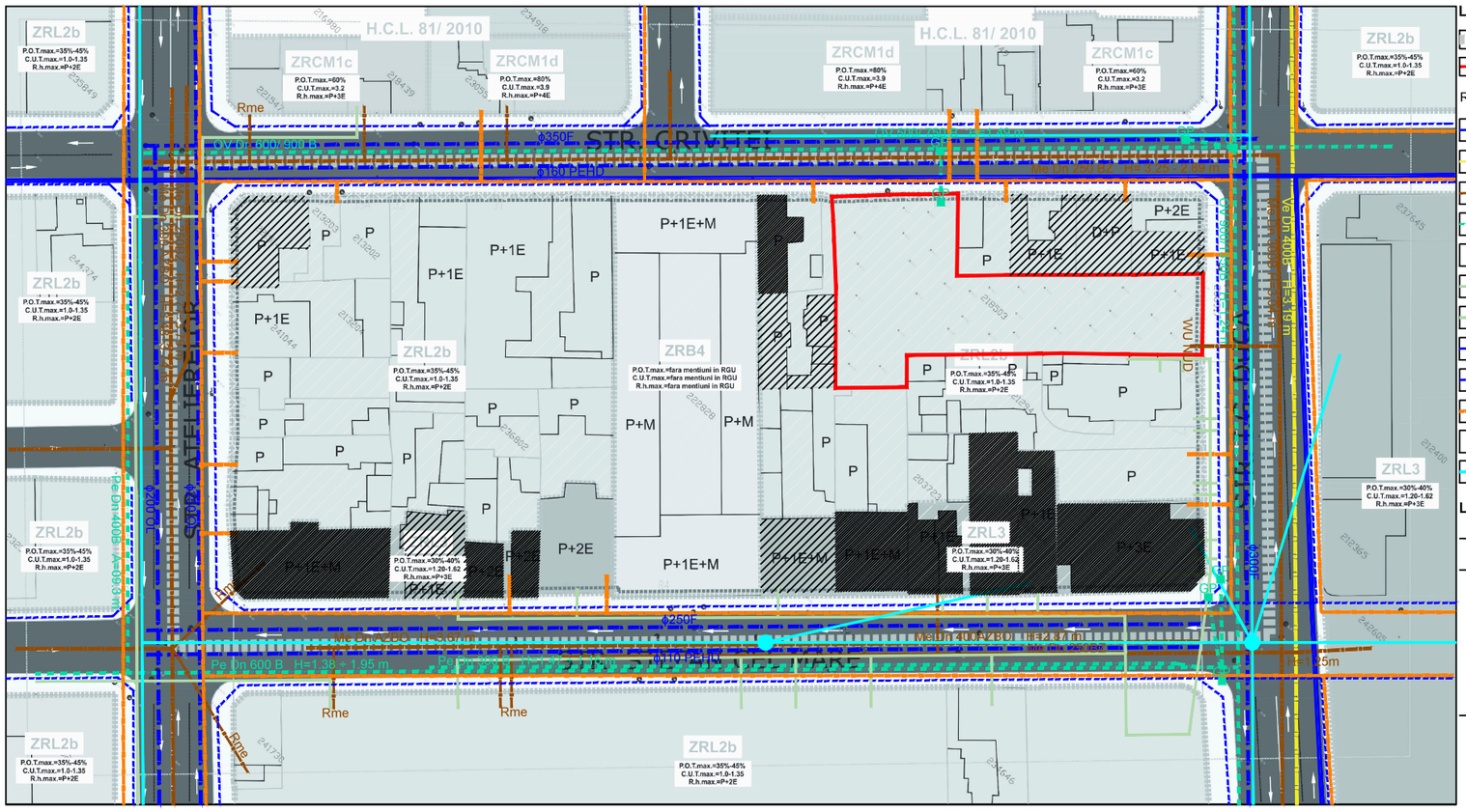
- Datorita caracteristicilor parcelarului studiat, este incurajata inchiderea fronturilor la strada, si amplasarea constructiilor in regim cuplat si insiruit, tinand cont si de vecinatati.
- Astfel se admite amplasarea constructiilor pe limita de proprietate, atata vreme cat nu aduce prejudicii constructiilor invecinate pe limita de proprietate, conform unei expertize tehnice. In consecinta nu este necesar acordul vecinilor in astfel de cazuri.
- Se admit retrageri laterale si posterioare conform Cod Civil, atata vreme cat sunt respectate conditiile O.M.S.119/2014, altfel constructiile se retrag, pe orizontala si/ sau verticala, atata cat este necesar pentru a asigura insorirea proprie si a constructiilor invecinate conform normelor in vigoare.

Imobile al caror coeficienti urbanistici nu se pot modifica, conform Studiului istoric si de morfologie a parcelarului aferent P.U.Z.

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR				
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**	Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:500	Titlu proiect: **P.U.Z.** **ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A2	Faza: P.U.Z.
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI			Titlu plansa: ILUSTRARE MOBILARE URBANA
Proiectat				Plansa nr. U-04.3
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019	
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



LEGENDA

- Limita zona studiu P.U.Z. S.= 15332.5 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=1181 mp.

RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- Conducta de alimentare cu apa din P.E.H.D. presiunea 1,8 atm.
- Colector vizitator
- Colector menajer
- Colector pluvial
- G.P. Guri de ploi
- Retea termica ce alimenteaza imobilul din str. I.G. Duca nr. 7B
- Retea termica
- L.E.S. 10 KV L0614
- L.E.S. 0.4 KV
- Conducta R.P. de P.E.
- Bransament R.P. de P.E.
- Retea TELEKOM

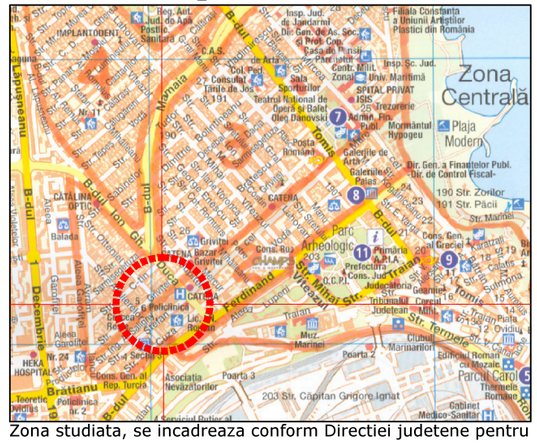
LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

- Zona studiata – cadastru
- Cadastre existente in zona
- 237645 Identificator electronic
- ·28.969 Punct cota
- Canalizare
- 31 Numar postal

INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN_MUN. CONSTANTA



EXTRAS ANEXA A ADRESEI SIT-URI URBANE_DIRECTIA JUD. PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU_CONSTANTA NR. R1343J/ 30.10.2015



Zona studiata, se incadreaza conform Directiei judetene pentru cultura si patrimoniu national Constanta, in zona construita protejata 2 - Sit Urban Zona Comerciala Centrala: CT-II-S-B-02811.

VECINĂTĂȚI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:

- LA N-E: STR. I.G. DUCA
- LA S-E: STR. STEFAN CEL MARE
- LA S-V: STR. ATELIERELOR
- LA N-V: STR. GRIVITEI

- Constructii existente cu valoare ambientala
- Constructii existente cu valoare arhitecturala

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. EXISTENT

ZONIFICARE EXISTENTA	SUPRAFATA mp.	SUPRAFATA %
CONSTRUCTII	6757,795	44.07%
TEREN DESTINAT AMENAJARII DE SPATII VERZI SI CIRCULATII IN INTERIORUL PARCELEI	4330,035	28.24%
CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente)	2761,62	18.011%
CIRCULATIE PIETONALA	1483,37	9.675%
TOTAL	15332,50	100%

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N []	E []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303972.739	791356.092	122.529
2	303882.897	791439.410	233.294
3	303721.516	791270.940	127.860
4	303814.166	791182.826	234.876

Suprafata din masuratori S=29304mp
Perimetru din masuratori S=718.558mp

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE cf. P.U.G.M.C. aprobat aferente zonei studiate:

ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI:

Subzona ZRL 2 cuprinde locuinte individuale din zonele centrale vechi ale intravilanului precum cele din cartierele Coiciu, Anadalchioi, Palas ca si zonele de extindere aflate in nordul si respectiv in sudul municipiului.

ZRL2b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie

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 profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- POT maxim = 35%-45%;
- CUT maxim = 1.0 mp./ A.D.C.-1.35mp./A.D.C.;
- inaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2 (Hmaxim = 10.0 metri).

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI:

Subzona se compune din tipuri de lotizari anterioare cu locuinte individuale si colective mici si din unele extinderi unde pot fi realizate noi cladiri din aceasta categorie. Problemele ridicate de aceasta subzone sunt variate, unele lotizari constituind repere pentru un anumit nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate altele , mai modeste fiind viabile sau se afla intr-un stadiu avansat de uzura. Toate dimensiunile loturilor precum si regulile dupa care au fost realizate initial raman si astazi valabile. In timp, in unele cazuri au aparut modificari, adaugiri si insertii de alte cladiri, generand situatii necorespunzatoare pentru vecinatati.

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI:

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru H = P+2 = 0.9
- CUT maxim pentru H = P+3 = 1.2

ZRB4 - Subzona ce nu este detaliata in Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G.M.C.

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 conform Art. 2

AVIZE RETELE TEHNICO-EDILITARE obtinute pentru prezenta documentatie:

- Aviz S.C. Telekom Romania Communications S.A. nr.466/ 04.04.2017 si nr.915/ 12.06.2018:

"Aviz conditionat - In zona lucrarii propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situatie. Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom cat si faptul ca acestea vor fi afectate de lucrarile proiectate conform documentatiei prezentate, Telekom este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii masurilor de protejare a retelelor telefonice subterane si/ sau aeriene conform aviz."

- Aviz e-distributie Dobrogea nr. 183011691/ 04.04.2017:

"Aviz de amplasament favorabil, cu conditia ca la faza P.A.C. se va reveni cu o noua documentatie in vederea obtinerii Avizelor de amplasament pentru fiecare constructie ce se va realiza.
Pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat LES 0.4 KV si LES 10KV existenta in apropierea amplasamentului. Conform normelor in vigoare existente, se va pastra o distanta de protectie si de siguranta de minimum 0.6 m. fata de cel mai apropiat punct al constructiei.
*** Pe trotuar exista LEA 0.4 KV."

- AVIZ R.A.D.E.T. Constanta nr. B4788/ 25.04.2017:

Aviz de amplasament favorabil conditionat - Se aduce la cunostiinta ca exista retele termice pe amplasamentul studiat. Avand in vedere dispozitiile art.5 din Legea 51/2006 conform careia furnizorul de energie termica are dreptul de servitute legala asupra retelelor termice, RADET Constanta va emite avizul favorabil pentru construirea obiectivului mentionat cu indeplinirea conditiilor explicitate in prezentul aviz.

- Aviz R.A.J.A CONSTANTA nr.262/4236 din 25/04/2017:

"Pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul exista un racord de canalizare executat in colectorul menajer Dn.250 mm. caminul de racord este amplasat pe trotuar.
Pe amplasamentul studiat (conform avizului de oportunitate) exista conducte de distributie apa, colectoare menajere si pluviale, bransamente de apa, racorduri de canalizare menajera si pluviala (conform planului de situatie anexat).
Presiunea apei in zona este 1.8 atm. ."

- Aviz DISTRIGAZ Retele engie nr. 311.422.243/06.04.2017 si 312.797.726/ 25.06.2018:

"Pe planul de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societatii noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor, va fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor din otel), sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena)."

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR				
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	**S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA** — Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000	Titlu proiect: **P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE** — Faza: P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3	
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI			Titlu plansa: RETELE TEHNICO-EDILITARE - SITUATIE EXISTENTA - — Plansa nr. U-05
Proiectat				
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019	
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			

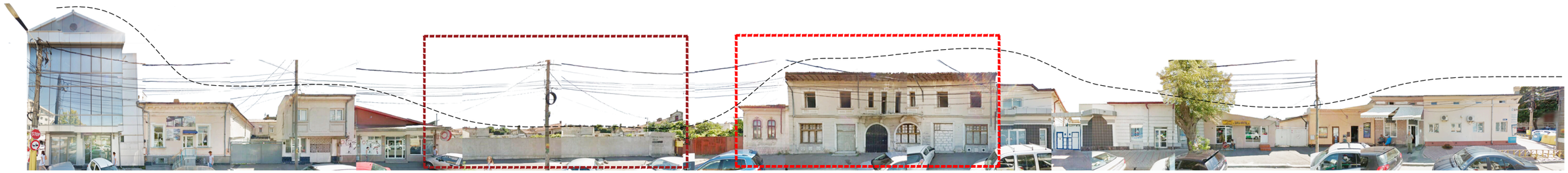
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



STRADA STEFAN CEL MARE (SENS UNIC)

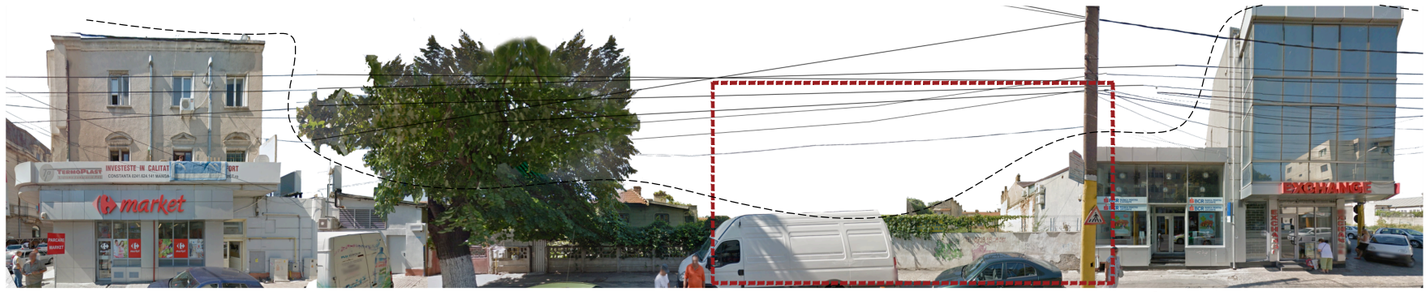
Monument istoric CT-II-m-B-02843: inceputul secolului XX - Hanul Balcan situat in mun. Constanta pe strada Stefan cel Mare nr. 84.



STRADA GRIVITEI (SENS UNIC)

Teren ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.= 218503, situat in str. I.G. Duca nr. 9, teren in suprafata de 1181 mp. (conform masuratori)

Monument istoric CT-II-m-B-02843: inceputul secolului XX - Hanul Balcan situat in mun. Constanta pe strada Stefan cel Mare nr. 84.



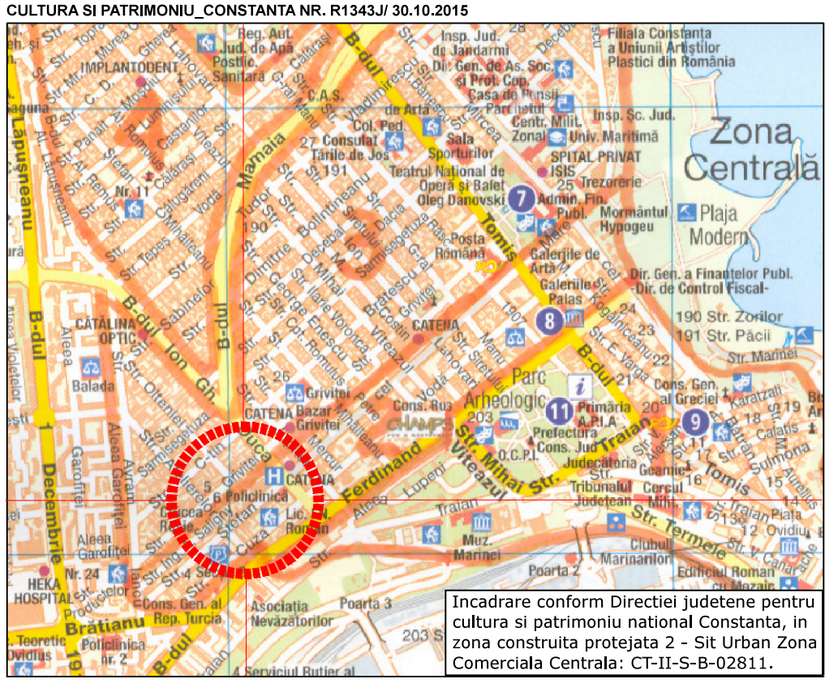
STRADA I.G. DUCA (DUBLU SENS)

Teren ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.= 218503, situat in str. I.G. Duca nr. 9, teren in suprafata de 1181 mp. (conform masuratori)

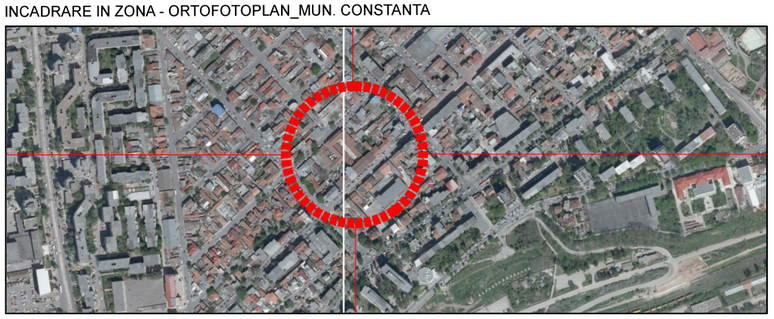


STRADA ATELIERELOR (DUBLU SENS)

EXTRAS ANEXA A ADRESEI SIT-URI URBANE_DIRECTIA JUD. PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU_CONSTANTA NR. R1343J/ 30.10.2015



INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN_MUN. CONSTANTA



INVENTAR DE COORDONATE
ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N []	E []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303972.739	791356.092	122.529
2	303882.897	791439.410	233.294
3	303721.516	791270.940	127.860
4	303814.166	791182.826	234.876

Suprafata din masuratori S=29304mp
Perimetru din masuratori S=718.558mp

VECINĂTĂȚI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:
- LA N-E: STR. I.G. DUCA
- LA S-E: STR. STEFAN CEL MARE
- LA S-V: STR. ATELIERELOR
- LA N-V: STR. GRIVITEI

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR

STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**

Pr. nr. 94/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI		
Proiectat			
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		

Titlu proiect: **P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**

Faza: P.U.Z.

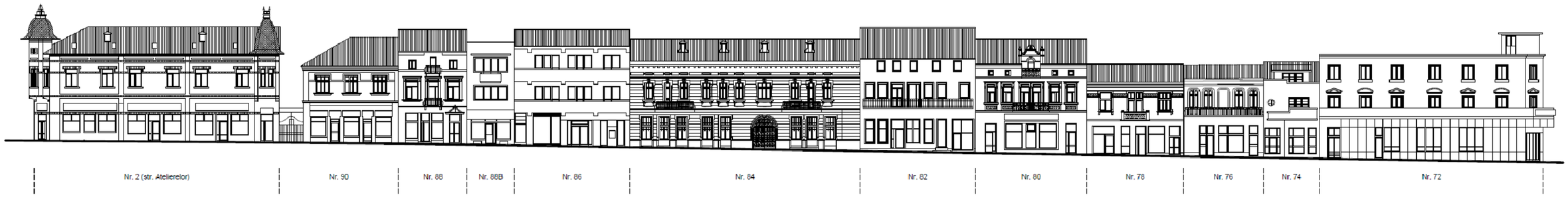
Titlu plansa: FOTOMONTAJ FRONTURI STRADALE - SITUATIE EXISTENTA

Plansa nr. U-06.1

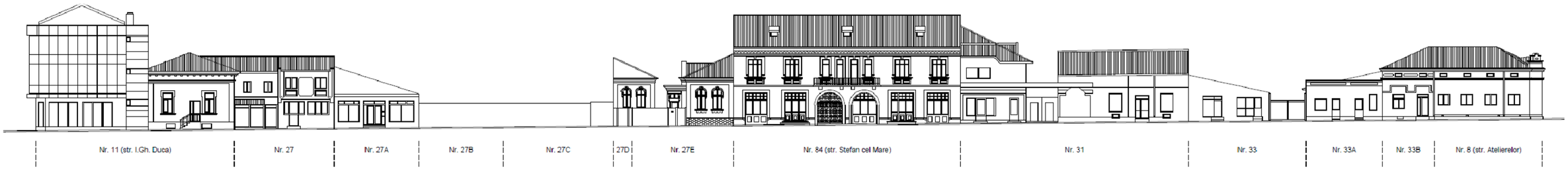
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE

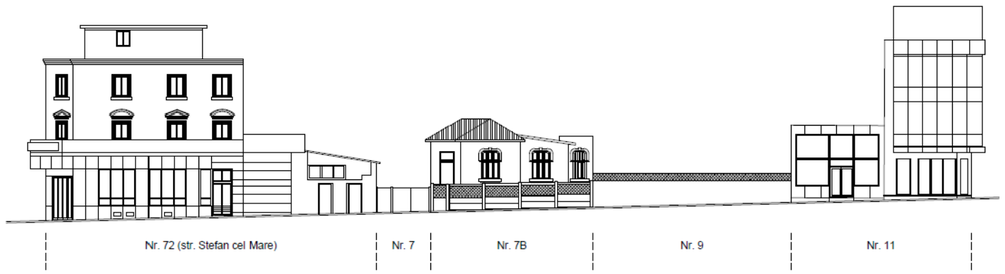
Desfășurate stradale existent conform studiului istoric și studiului de morfologie a parcelarului, întocmit de arhitect Radu CORNESCU, aferent prezentului P.U.Z..



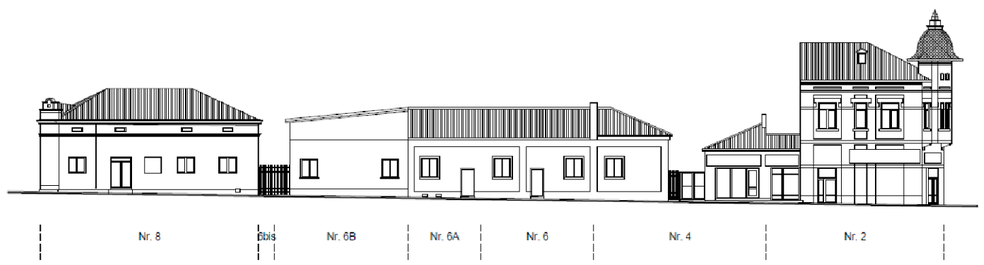
DESFĂȘURARE STRADA ȘTEFAN CEL MARE - EXISTENT



DESFĂȘURARE STRADA GRIVIȚEI - EXISTENT



DESFĂȘURARE STRADA I.GH. DUCA - EXISTENT



DESFĂȘURARE STRADA ATELIERELOR - EXISTENT

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR					
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**	Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: **P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format 297X482	Titlu plansa: DESFASURARE FRONT STRADAL - EXISTENT -	Plansa nr. U-06.2
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI				
Proiectat	ARH._CORNESCU_RADU				
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019		
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA				

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



DESFĂȘURARE STRADA ȘTEFAN CEL MARE - PROPUNERE PRIN P.U.Z.



Desfasurate stradale extrase din studiul istoric aferent P.U.Z. elaborat de arh. Radu Cornescu si verificat de arh. Margareta Mihailescu specialist MC at 327S

DESFĂȘURARE STRADA GRIVIȚEI - PROPUNERE PRIN P.U.Z.

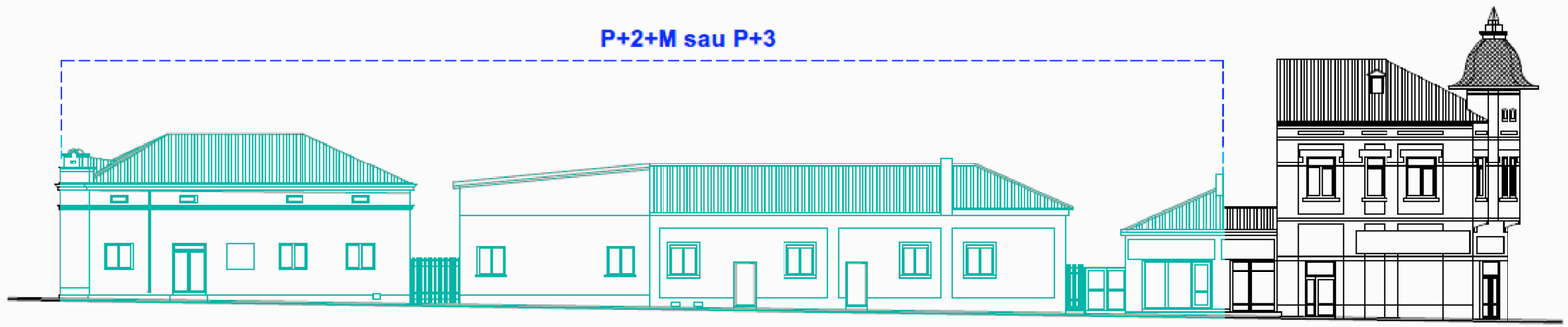
* Pentru terenurile ce nu pot suferi modificari ale indicatorilor urbanistici (dupa cum au fost descrise si identificate in Studiu istoric și studiu de morfologie pentru "Elaborare P.U.Z. pentru terenul delimitat de str. I. Gh. Duca, str. Grivitei, str. Atelierelor și str. Ștefan cel Mare din Municipiul Constanta" întocmit de Arh. Radu Cornescu) in cazul in care se mentin constructiile existente pe teren, iar indicatorii urbanistici existenti sunt mai mari decat cei propusi prin prezentul P.U.Z., se admit cresteri a regimului de inaltime conform zonei functionale in care se incadreaza, exclusiv in conditiile legii din domeniul proiectarii si a conditiilor si recomandarilor avizului Ministerului Culturii si Identitatii Nationale - Directia Judeteana pentru Cultura Constanta. In completare, conformarea arhitectural-volumetrica a cladirilor si aspectul exterior al acestora va avea in vedere fondul construit istoric si caracteristile acestuia.

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR					
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA	Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format 297X656		
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI				
Proiectat					
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA				
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019	Titlu plansa: DESFASURARE FRONT STRADAL - PROPUS -	Plansa nr. U-06.3

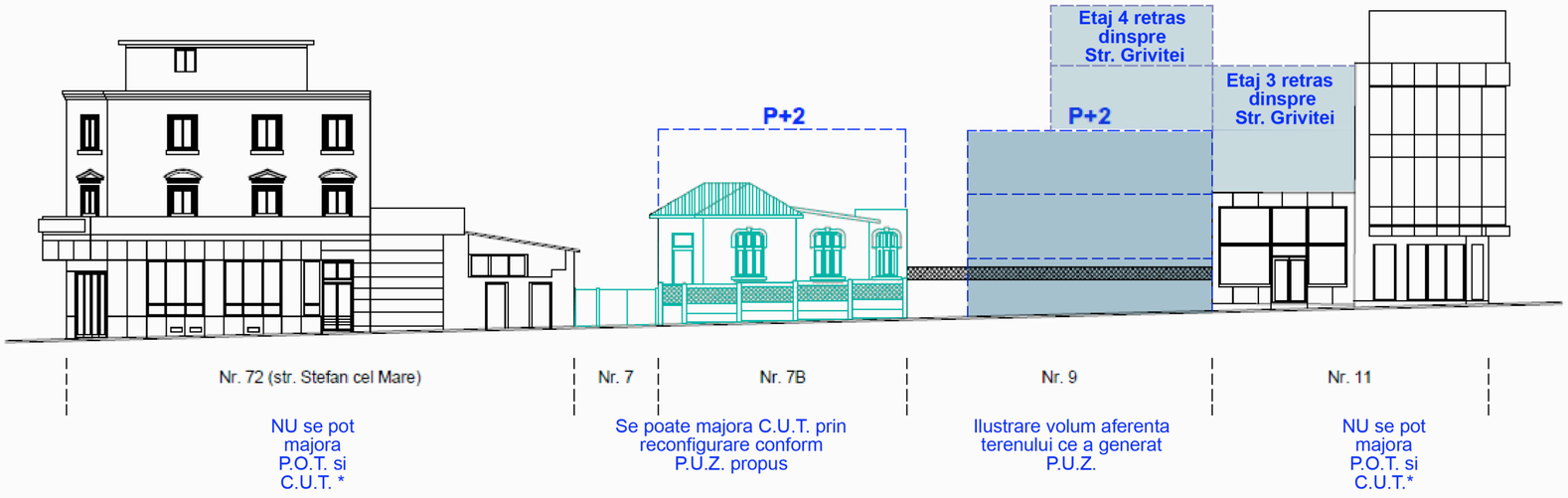
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE

Desfășurate stradale propus conform studiului istoric și studiului de morfologie a parcelarului, întocmit de arhitect Radu CORNESCU, aferent prezentului P.U.Z..



DESFĂȘURARE STRADA ATELIERELOR - PROPUNERE PRIN P.U.Z.



DESFĂȘURARE STRADA I.GH.DUCA - PROPUNERE PRIN P.U.Z.

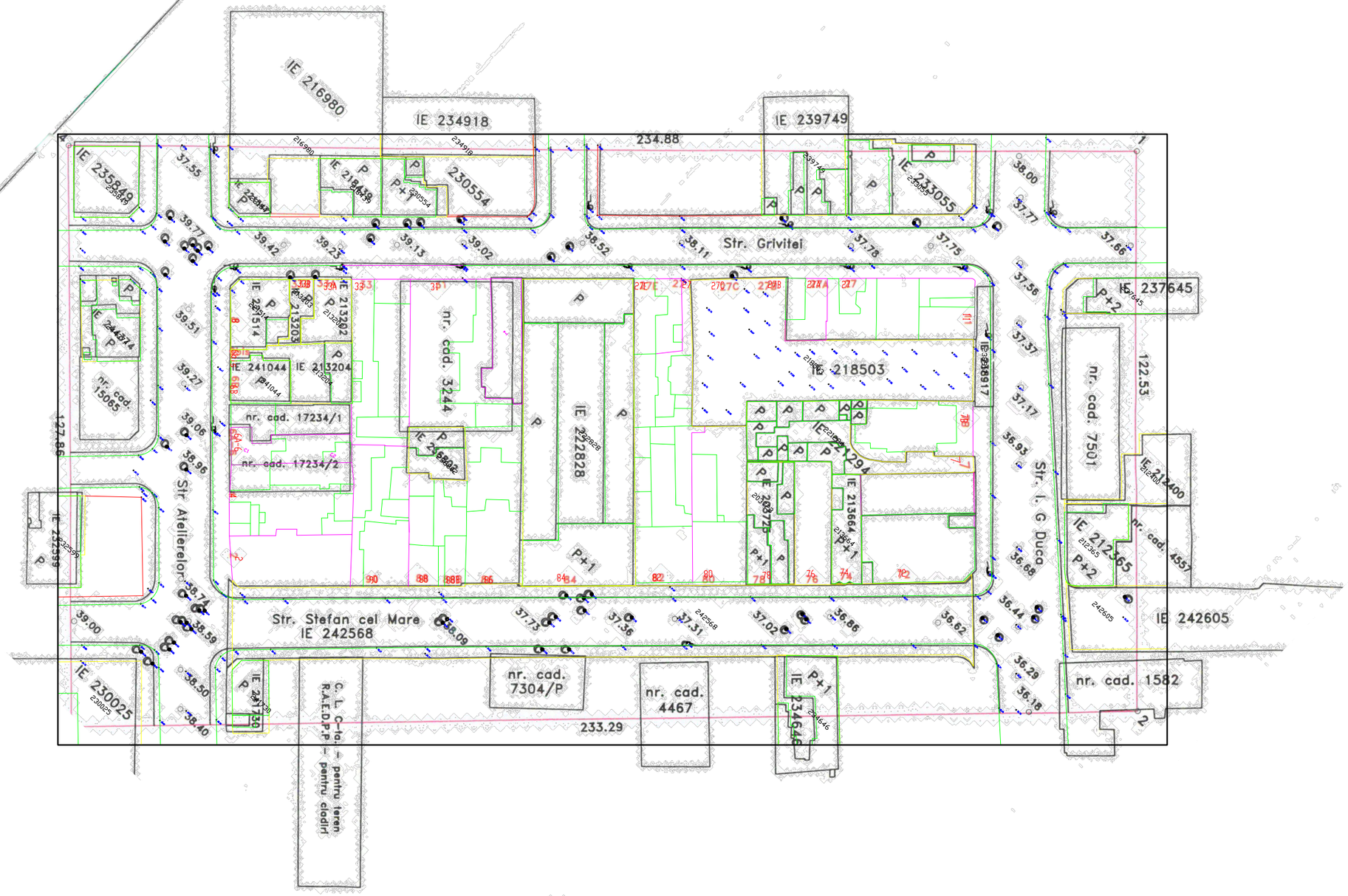
* Pentru terenurile ce nu pot suferi modificari ale indicatorilor urbanistici (dupa cum au fost descrise si identificate in Studiu istoric şi studiu de morfologie pentru "Elaborare P.U.Z. pentru terenul delimitat de str. I. Gh. Duca, str. Griviţei, str. Atelierelor şi str. Ştefan cel Mare din Municipiul Constanta" întocmit de Arh. Radu Cornescu) in cazul in care se mentin constructiile existente pe teren, iar indicatorii urbanistici existenti sunt mai mari decat cei propusi prin prezentul P.U.Z., se admit cresteri a regimului de inaltime conform zonei functionale in care se incadreaza, exclusiv in conditiile legii din domeniul proiectarii si a conditiilor si recomandarilor avizului Ministerului Culturii si Identitatii Nationale - Directia Judeteana pentru Cultura Constanta. In completare, conformarea arhitectural-volumetrica a cladirilor si aspectul exterior al acestora va avea in vedere fondul construit istoric si caracteristile acestuia.

Desfasurate stradale extrase din studiul istoric aferent P.U.Z., elaborat de arh. Radu Cornescu si verificat de arh. Margareta Mihailescu specialist MC at 327S

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR					
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**	Pr. nr. 94/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: **P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE**	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format 297X482		
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI			Titlu plansa: DESFASURARE FRONT STRADAL - PROPUS -	Plansa nr. U-06.4
Proiectat					
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019		
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA				

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

P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE



LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

- Zona studiata – cadastru
- Cadastre existente in zona
- 237645 – Identificator electronic
- ·28.969 – Punct cota
- C – Canalizare
- 31 – Numar postal

INVENTAR DE COORDONATE
ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N []	E []	
1	303972.739	791356.092	122.529
2	303882.897	791439.410	233.294
3	303721.516	791270.940	127.860
4	303814.166	791182.826	234.876

Suprafata din masuratori S=29304mp
Perimetru din masuratori S=718.558mp

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 2633 / data 2017

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO

Beneficiar: **HALEP GEORGE SI HALEP COSTICA**

Pr. nr. 94/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3
Proiectat	ARH._STEBINGAR_MIHAI		
Proiectat			
Proiectat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		01/2019
Desenat	URB._PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		

Titlu proiect: **P.U.Z.**
ZONĂ DELIMITATĂ DE STR. I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR, STR. STEFAN CEL MARE

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: PLAN ZONA STUDIATA P.U.Z.
- RIDICARE TOPGORAFICA VIZATA O.C.P.I. -

Plansa nr. U-07

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1.DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiţii

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE"

1.1.2. Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul

Terenul ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.= 218503, situat pe str. I.G. Duca nr. 9, teren in suprafata de 1181,00 mp. (conform masuratori)

Zona studiata in cadrul documentatiei de tip P.U.Z. insumeaza o suprafata de 15332.5 mp. .

1.1.3. Titularul investiţiei

HALEP GEORGE ŞI HALEP COSTICĂ

1.1.4. Elaboratorul documentaţiei

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168

1.1.5. Proiectant de specialitate

URB. ALEXANDRU BĂJENARU

1.1.6. Faza proiect

P.U.Z.

1.1.7. Numar proiect

94/2017

1.2.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1.Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora **pe întrega suprafaţă a zonei studiate**, situată în zona centralăa intravilanului, municipiului Constanţa, **delimitată de strada I.G. Duca, strada Grivitei, str. Atelierelor si str. Stefan cel Mare**.

1.2.2.Regulamentul local de urbanism aferent documentaţiei "P.U.Z. - ZONĂ DELIMITATĂ DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE" AVIZ DE INIȚIERENR. 40336/ 11.04.2017», avizată şi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului

Constanţa conform prevederilor legale în vigoare, **devineinstrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanţa** în activitatea de gestionare a spaţiului construit: identificarea şi încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire, conform legii.

1.3.BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLnr.327 din 18.12.2016
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- pentru terenurile limitrofe zonei studiate (limită strada Griviței) - Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada I.G. Duca, strada Grivitei, strada Sabinelor, strada Avram Iancu si strada Atelierelor aprobat H.C.L.nr. 81 din 29.04. 2010.
- Legea nr.50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- ORDIN MT 49/ 1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulaţie la nivelul municipiului Constanţa;
- H.C.L.M. nr.260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa;
- H.C.L. nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- H.C.J.C. nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;

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

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

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

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament. La

emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale, cât şi a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor şi pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului.

2.1.3. Se introduc interdicţii definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulaţie şi în zonele în care se prevăd spaţii verzi de interes public, cu excepţia instalaţiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spaţiile verzi publice sunt admise şi construcţii pentru reclamă şi promovare, precum şi amenajări pentru întreţinerea spaţiilor verzi ori pază.

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

2.1.5. În toate unităţile teritoriale de referinţă ale prezentului regulament se va ţine seama de condiţionările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcţiile situate în zonele care au condiţii de fundare dificile şi / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

2.1.6. Prezentul regulament produce efecte şi devine obligatoriu după aprobarea documentaţiei de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanţa, potrivit competenţelor pe care le deţine în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administraţia publică locală.

2.2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ŞI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de legea si normele in vigoare şi de prezentul regulament, precum şi cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea raţională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare, amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

a) **Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

b) **Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepţia construcţiilor şi amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun capacităţi de echipare edilitară ce depăşesc

posibilităţile tehnice existente poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

d) **Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor.** Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea zonei, stabilită prin prezenta documentaţie de urbanism.

e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită prin prezenta documentaţie de urbanism.

f) **Amplasarea panourilor de afişaj publicitar**, atât pe domeniul public, cât şi pe proprietăţi private și/ sau pe faţadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

2.2.3.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

a) **Amplasarea faţă de drumuri publice**. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:
- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- parcaje, staţii pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcţiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spaţiile comerciale aferente staţiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele de termoficare, electrice, de telecomunicaţii.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii utilizatorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

c) Amplasarea faţă de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înţelege **limita dintre domeniul privat şi domeniul public**. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, la toate cele patru străzi, alinierea construcțiilor se va face la aliniamentul stradal, conform cadrului construit istoric și se vor prevede funcțiuni cu acces public la parterul construcțiilor;
- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se va urmări, închiderea fronturilor, prin prevederea unui regim de construire înșiruit (continuu) sau cuplat;
- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se interzice ieșirea în consolă a unor etaje întregi deasupra domeniului public;

- retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecţie la alte construcţii sau instalaţii;
- depăsirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale faţadelor până la înălţimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depăşesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă şi asigură o distanţă de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat;
- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, la intersecții se va respecta teșirea colțurilor clădirilor la parter și se vor propune volume specific de colț la etaje.

d) Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanţele minime obligatorii** faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** şi cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014**sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condiţiilor de însorire a construcţiilor;
- **distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.**
- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța, se propune alipirea construcțiilor la calcanele construcțiilor învecinate;

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

2.3. REGULI DE BAZĂCU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
Numărul şi configuraţia accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nrumărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

b) Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

3.1.REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1.RACORDAREA LA REŢELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂEXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de

energie electrică. De la aceste dispoziţii se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele;

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

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinată colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune;

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fatadele constructiilor, a aparatelor de aer condiţionat, cablurilor şi antenelor TV sau de satelitla nivel pietonal. La construcţiile noi aceste echipamente şi instalaţii vor fi mascate în planul faţadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicaţii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.1.2. REALIZAREA DE REŢELE EDILITARE:

a) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.Pe traseele reţelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea;

b) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elementele de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

Lucrările de construcţii pentru realizarea/ extinderea reţelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate in condiţiile legii.

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

3.2.1. FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI:

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

b) Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța, se interzice dezmembrarea loturilor existente, fiind încurajate alipirile, în vederea reîntregirii loturilor istorice;

c) Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța, în cazul alipirii mai multor loturi istorice, imaginea la strada a clădirilor va evidenția parcelarul istoric și se recomandă întocmirea unor Planuri Urbanistice de Detaliu;

Înălţimea construcţiilor - Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condiţiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor.

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:
Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele conditii:
- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește **modul de calcul al înălțimii maxime** admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:

- Demisol ***D*** = maximum 2,00 metri față de cota trotuarului;
- Parter ***P*** (finit-finit)= maximum 5,50 metri;
- Etaj curent***E*** (finit-finit)= maximum 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

*Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor.
*Realizarea de supante se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

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

La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:
- pe lotul monumentului istoric Hanul Balcan, P+1E, se va putea ridica regimul de înălțime al corpurilor parter existente în curtea interioară până la P+1E, pe baza unor documentații și avize conform prevederilor legale pentru monumente istorice;
- pe loturile învecinate monumentului istoric Hanul Balcan, P+1E, la str. Ștefan cel Mare și la Str. Griviței, în cazul unor etajări/ mansardări ale clădirilor existente sau construirii unor clădiri noi, înălțimea la stradă se va raporta la cornișa monumentului istoric;
- la strada Ștefan cel Mare eventualele etajări/ mansardări ale clădirilor existente se vor raporta la cornișa clădirilor învecinate, cu posibilitatea creșterii treptate a înălțimii, în adâncimea loturilor până la maximum P+3E;

- la strada Griviței se va propune un regim de înălțime P+2E, cu posibilitatea creșterii gradate, în adâncimea loturilor, până la maximum P+4E.

d) Aspectul exterior al construcţiilor. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:
- finisajele exterioare se vor putea face cu tencuieli, placări cu piatră naturală sau plăci ceramice de exterior, în culori pastelate. Se vor exclude culorile închise, culoriile vii, placajele metalice sau din lemn;
- acoperirea construcțiilor se va putea face cu șarpantă în 4 ape egale, cu panta și către strada (la regim de înălțime mai mai mic sau egal cu P+2E) sau în terasă, în funcție de stilul arhitectural al construcțiilor.

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

3.3.1. PARCAJE:

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

- **Art. 13 - locuințe unifamiliale/ semicolective/ colective**
  - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
  - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp;
  ** împreuna cu toate prevederile detaliate în H.C.L. 113/ 2017.*
- **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- **Art. 5 - construcții comerciale**
  - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
  - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b).);
- **Art. 6 -construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
  - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
  - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare**.

La care se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:

- la clădirile noi, parcările necesare funcțiunilor propuse se vor rezolva pe terenul proprietate privată.

3.3.2. SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, **conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare**, cât și conform **H.C.J.C. 152/ 2013.**

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizareaurmătoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălţime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulaţia publică.
Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundaţia nu va depăşi limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleaşi exigențe ca şi aspectul exterior al clădirii.
Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, din grilaj metalic cu sau fără soclu plin, cu înălțimea maximă de 1,80 metri;
- se vor păstra împrejmuirile istorice din feronerie.

4.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALADIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTATII

4.1.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:
- funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
- regimul de construire;
- înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.
Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul studiat prin prezenta documentaţie de urbanism, în suprafaţă de 15332.5 mp., a fost împărţit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

ZONA MIXTĂ (M), ce presupune două subzone funcționale:

- **M1 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 20,00 metri, cu front continuu/ discontinuu**;
- **M2 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 17,00 metri, cu front continuu**;

ZRB4 - SE MENTINE conform P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobat anterior.
*** prezentând o singură derogare în ceea ce privește regimul de înălțime, după cum este stipulat în avizul nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța.**

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

Zona mixta (M) se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie. Totodata, zona mixta vine in completarea vecinatatilor ce prezinta predominant functiunea de locuire individuala/ colectiva, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

- **M1 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 20,00 metri, cu front continuu/ discontinuu**;
- **M2 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 17,00 metri, cu front continuu**;

ZRB4 - SE MENTINE conform P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobat anterior.
*** prezentând o singură derogare în ceea ce privește regimul de înălțime, după cum este stipulat în avizul nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța.**

***** Glosar**

- *Regim de construire*: modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise.

5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Zona ce face obiectul documentaţiei de urbanism documentaţiei **"P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE" AVIZ DE INITIERE NR. 40336/ 11.04.2017"**,în **suprafaţă de 15332.5mp.**, se afla in **intravilanul, municipiului Constanta**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Judetului Constanta, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările şi actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 şi H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparţinând domeniului public şi privat al primăriei municipiului Constanţa, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona cu caracter de locuire, comercial și de servicii.

Amplasamentul este situat in zona centrală, în proximitatea Bd. Mamaia, respectiv Bd. Ferdinand, a centrului comercial Tomis și a fostului Cinema Republica.

Vecinătăţile sunt reprezentate de zone cu caracter de locuire, comercial si de servicii, cu precaderede-a lungulstr. I.G. Duca si a str. Stefan cel Mare.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie. Totodata, zona mixta vine in completarea vecinatatilor ce prezinta predominant functiunea de locuire individuala/ colectiva, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

- **M1 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 20,00 metri, cu front continuu/ discontinuu**;
- **M2 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 17,00 metri, cu front continuu**;

ZRB4 - SE MENȚINE conform P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobat anterior.
*** prezentând o singură derogare în ceea ce privește regimul de înălțime, după cum este stipulat în avizul nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța.**

5.1.3. UTILIZARE FUNCTIONALĂ UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

UTILIZĂRI ADMISE - **M1** + **M2**:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel de zona si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- servicii/ cabinete medicale;
- birouri/ sedii ale unor organizatii profesionale etc.;
- comert cu amanuntul/ retail;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- parcaje la subsol/ sol ;
- locuinte colective mici;
- locuinte unifamiliale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - **M1** + **M2**:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre stradasi spre traseele pietonale:
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- serecomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixta si sa nu formezesegmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica;

UTILIZARI INTERZISE - **M1** + **M2**:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- 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;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

5.1.4. CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

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

d) Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor atr. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.
e) Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța, se interzice dezmembrarea loturilor existente, fiind încurajate alipirile, în vederea reîntregirii loturilor istorice;
f) Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța, în cazul alipirii mai multor loturi istorice, imaginea la strada a clădirilor va evidenția parcelarul istoric și se recomandă întocmirea unor Planuri Urbanistice de Detaliu;

Având în vedere prescripțiile Studiului istoric și de morfologie a parcelarului, întocmit de arh. Radu Cornescu, aferent prezentului P.U.Z., în vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zonă, se consideră necesar evitarea comasării loturilor istorice.

M1 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 20,00 metri, cu front continuu/ discontinuuși pentru **M2 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 17,00 metri, cu front continuu**;

Se mentine parcelarul existent cu urmatoarele condiții:

- in cazul cladirilor cu inaltimi sub H maxim = 20,00 metri se considera construibile parcelele avand minimum 150 mp. si un front la strada de minimum 8,0 m. pentru constructiile inscrise intre doua calcane laterale si de minimum 10,0 m. in cazul constructiilor cuplate si a celor izolate; parcelele sub 150,0 mp. pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

- in vederea mentinerii caracterului specific al parcelarii, fiind o zona construita protejata, parte din zona centrală a orașului, pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentatii de urbanism P.U.D. insotite de ilustrare de tema si desfasurari stradale.

b)AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

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

- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, la toate cele patru străzi, alinierea construcțiilor se va face la aliniamentul stradal, conform cadrului construit istoric și se vor prevede funcțiuni cu acces public la parterul construcțiilor;
- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se va urmări, închiderea fronturilor, prin prevederea unui regim de construire înșiruit (continuu) sau cuplat;
- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se interzice ieșirea în consolă a unor etaje întregi deasupra domeniului public;
- retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecţie la alte construcţii sau instalaţii;
- depăsirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale faţadelor până la înălţimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depăşesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă şi asigură o distanţă de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat;
- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, la intersecții se va respecta teșirea colțurilor clădirilor la parter și se vor propune volume specific de colț la etaje.

M1 - Subzona mixta cu constructii cu maxim H maxim = 20,00 metri, cu front continuu/ discontinuu

Având în vedere caracterul zonei studiate, după cum a fost explicitat și în cuprinsul “Studiului istoric și de morfologie a parcelarului”, aferent P.U.Z., construcțiile sunt amplasate incepand de la aliniamentul stradal, in lungul limitei laterale de proprietate, continuândcu prelungiri si anexe in zona posterioara a lotului, rezultând forme de L sau de U. Astfel construcțiile se vor amplasa la aliniament, în vederea păstrării caracterului fronturilor stradale și a modului de ocupare a parcelarului.

În cazul în care se identifică necesitatea retragerii de la aliniament, aceasta se poate realiza în următoarele condiții:
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale, se va respecta retragerea dominanta pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se invecineaza pe o latură cu o constructie retrasă de la aliniament, iar pe cealalta latură cu o constructie neviabilă, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 3,0 m., noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.
- în cazul unei parcele de colt situate intr-o intersectie constituita pe celelalte colturi cu 1-3 cladiri avand colturile tesite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existenta a tesiturii.

M2 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 17,00 metri, cu front continuu;

Constructiile vor fi dispuse pe aliniament conform caracterului parcelarului in care se incadreaza (construcții în regim de construire înșiruit), formând front continuu la stradă cu parcele învecinate.

În cazul unei parcele de colt situate într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1-3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța, la strada Ștefan cel Mare se înscrie necesitatea conservării caracteristicilor frontului istoric continuu existent, cu funcțiuni cu acces public la parter, păstrarea și restaurarea clădirilor istorice.

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

- **distanţele minime obligatorii** faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** şi cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014**sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condiţiilor de însorire a construcţiilor;
- **distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.**
- conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța, propune alipirea construcțiilor la calcanele construcțiilor învecinate;

M1 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 20,00 metri cu front continuu/ discontinuu
+
M2 - Subzona mixta cu constructii cu H maxim = 17,00 metri, cu front continuu;

Se va mentine situatia actuala dominanta a regimului de construire continuu/ discontinuu.
Retragerile față de limitele de proprietate se vor realiza conform Codului Civil coroborat cu prevederile O.M.S. nr. 119/2014.

- in cazul fronturilor continue: cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta de maximum 15,00 metri sau se vor retrage lasand trotuare de garda de maximum 1,50 metri intre limita de proprietate si constructie, totodata avand in vedere mascarea favorabila a calcanului vecin, vizibil din circulatia publica;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi de locuit, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage conform Cod Civil, respectând prevederile O.M.S. nr. 119/2014.

5.1.5. CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

a) **Accesurile carosabile**. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei

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

Numărul şi configuraţia accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nrumărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

b) **Accesurile pietonale**. Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

La care se adaugă specificațiile Studiului de trafic și organizare a circulației, anexă prezentului Plan Urbanistic Zonal.

S-a constatat că rețeaua stradală este în general bine sistematizată, însă datorită multiplilor agenți economici din zonă, există o lipsă a locurilor de parcare astfel că autoturismele sunt staționate uneori în stațiile de autobuz și chiar pe trotuare, incomodând astfel circulația mijloacelor de transport în comun și a pietonilor.

Analiza evolutiei traficului arată ca în condițiile în care nu se intervine asupra rețelei de transport, circulația va deveni din ce în ce mai îngreunată, în special pe str. I. G. Duca, independent de investiția ce face obiectul prezentului PUZ. Influența traficului generat de investiție va avea insă efecte reduse asupra circulației adiacente, afectând rezervele de capacitate de circulație ale drumurilor cu aproximativ 5-8% din total.

Pentru eliminarea / diminuarea disfuncționalităților și diminuarea traficului auto se recomandă:

- Interzicerea staționării autoturismelor pe trotuare, în stațiile de transport public sau în apropierea intersecțiilor
- Modificare profil stradal, str. I. G. Duca: trotuare cu lățime de 2,8 m (x2), piste pentru bicicliști 1, 5 m lățime (x2), spațiu verde de 2,0 m lățime (x2) și bandă de circulație de 3,5 m lățime (x2).
- Transformarea străzii Ștefan cel Mare – tronsonul cuprins între str. Atelierelor și str. I. G Duca, în spațiu exclusiv pietonal (cu excepția autospecialelor de urgență).
- Modificare profil stradal, str. Griviței – tronsonul cuprins între str. Atelierelor și str. I. G Duca: trotuar, pistă pentru bicicliști de 2,5 m lățime, carosabil minim 3,5 m lățime, parcare cu lățimea de 2,5 m, amplasată de-a lungul trotuarului, trotuar.

5.1.6. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcţiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinaţiei Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017 astfel:

- **Art. 13 - locuințe unifamiliale/ semicolective/ colective**
  - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
  - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp;
    ** împreuna cu toate prevederile detaliate în H.C.L. 113/ 2017.*
- **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);

- **Art. 5 - construcții comerciale**
  - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
  - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b).);
- **Art. 6 -construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
  - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
  - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare**.

La care se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:
- la clădirile noi, parcările necesare funcțiunilor propuse se vor rezolva pe terenul proprietate privată.

5.1.7. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Pentru fiecare zona de reglementare se vor respecta urmatoarele prevederi:

- **M1 -** Subzona mixta cu constructii cu **H maxim = 20,00 metri** cu front continuu/discontinuu:

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR = 20,00 metri

Ultimele două niveluri vor prezenta retrageri succesive astfel încât să se încadreze în caracteristicile parcelarului și a construcțiilor existente învecinate pe limita de proprietate.

La care se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:
- la strada Griviței se va propune un regim de înălțime P+2E, cu posibilitatea creșterii gradate, în adâncimea loturilor, până la maximum P+4E.

- **M2 -** Subzona mixta cu constructii **H maxim = 17,00 metri** cu front continuu:

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR = 17,00 metri

La care se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:
- la strada Ștefan cel Mare eventualele etajări/ mansardări ale clădirilor existente se vor raporta la cornișa clădirilor învecinate, cu posibilitatea creșterii treptate a înălțimii, în adâncimea loturilor până la maximum P+3E;

ZRB4 - SE MENȚINE conform P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobat anterior.
*** prezentând o singură derogare în ceea ce privește regimul de înălțime, după cum este stipulat în avizul nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:**

- pe lotul monumentului istoric Hanul Balcan, P+1E, se va putea ridica regimul de înălțime al corpurilor parter existente în curtea interioară până la P+1E, pe baza unor documentații și avize conform prevederilor legale pentru monumente istorice;

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:
Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele conditii:
- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește **modul de calcul al înălțimii maxime** admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:

- Demisol ***D*** = maximum 2,00 metri față de cota trotuarului;
- Parter ***P*** (finit-finit)= maximum 5,50 metri;
- Etaj curent***E*** (finit-finit)= maximum 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

*Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor.
*Realizarea de supante se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.
*Etajele ce figureaza ca retrase, vor fi retrase succesiv cu minimum 3,00 metri fata de nivelul anterior.

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

La care se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:
- pe loturile învecinate monumentului istoric Hanul Balcan, P+1E, la str. Ștefan cel Mare și la Str. Griviței, în cazul unor etajări/ mansardări ale clădirilor existente sau construirii unor clădiri noi, înălțimea la stradă se va raporta la cornișa monumentului istoric;

5.1.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcţiunilor 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 spaţiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiţionat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcţiile noi aceste echipamente şi instalaţii vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale in vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cat si pe proprietăți private și/ sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

Având în vedere prescripțiile Studiului istoric și de morfologie a parcelarului, întocmit de arh. Radu Cornescu, aferent prezentului P.U.Z., în vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zonă, se fac următoarele recomandări suplimentare:

- acoperișuri în mai multe ape, cu pantă original, cu învelitoare din țiglă ceramic, cu streașină redusă, sau în terasă - la clădiri până la un regim de înălțime P+2E;
- acoperire a construcțiilor în terasă la regim de înălțime mai mare de P+2E.
-pe întreaga insulă aferentă prezentului P.U.Z. este necesară conservarea și restaurarea clădirilor cu valoare arhitecturală și păstrarea elementelor valoroase ale clădirilor cu valoare ambientală.
-prin modul de construire în zona învecinată, va fi protejată imaginea monumentului istoric Hanul Balcan, a clădirilor istorice din str. Griviței 27E și I.G. Duca nr. 7, Ștefan cel Mare nr. 80, Ștefan cel Mare nr. 88 (cu valoare arhitecturală în stil eclectic cu ornamente deosebite), dar și Atelierelor nr.2, (cu arhitectură care amintește de arhitectura veche românească).

La care se adaugă următoarele condiţii conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identității Naționale Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:
- finisajele exterioare se vor putea face cu tencuieli, placări cu piatră naturală sau plăci ceramice de exterior, în culori pastelate. Se vor exclude culorile închise, culoriile vii, placajele metalice sau din lemn;
- acoperirea construcțiilor se va putea face cu șarpantă în 4 ape egale, cu panta și către strada (la regim de înălțime mai mai mic sau egal cu P+2E) sau în terasă, în funcție de stilul arhitectural al construcțiilor.

5.1.9. IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR VALOROASE

Conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Județeană pentru Cultură Constanța, se identifică următoarele construcții valoroase:
- la strada Ștefan cel Mare se înscrie necesitatea conservării caracteristicilor frontului istoric continuu existent, cu funcțiuni cu acces public la parter și restaurarea clădirilor istorice;
- se identifică următoarele clădiri existente cu *valoare arhitecturală*, în vederea protejării:
str. Ștefan cel Mare nr.72 colț cu str. I. G. Duca (Magazin Antoniadis), str. Ștefan cel Mare nr. 74, 76, 78, 80, 88B, 88, str. Atelierelor nr. 2, colț cu str. Ștefan cel Mare, str. Griviței nr. 27E.
- se identifică următoarele clădiri existente cu valoare ambientală, în vederea protejării sau preluării elementelor tradiționale valoroase: str. Ștefan cel Mare nr. 82 și 90, str. Atelierelor nr.8 colț cu str. Griviței, str. I.G. Duca nr.11 - clădirea D+P din str. Griviței, str. Griviței nr.27 și 27D.

5.2.0. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REŢELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie

electrică. De la aceste dispoziţii se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele;

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafeţelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheţii;
c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinată colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune;
d) Se interzice dispunerea vizibilă pe faţadele construcţiilor, a aparatelor de aer condiţionat, cablurilor şi antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcţiile noi aceste echipamente şi instalaţii vor fi mascate în planul faţadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicaţii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

REALIZAREA DE REŢELE EDILITARE:

a) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilorincintelor / construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.Pe traseele reţelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea;
b) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elementele de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
c) Lucrările de construcţii pentru realizarea/ extinderea reţelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate in condiţiile legii. Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea reţelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare

- Aviz S.C. Telekom Romania Communications S.A. nr.466/ 04.04.2017 si nr.915/ 12.06.2018:

"Aviz conditionat - In zona lucrarii propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situatie. Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom cat si faptul ca acestea vor fi afectate de lucrarile proiectate conform documentatiei prezentate, Telekom este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii masurilor de protejare a retelelor telefonice subterane si/ sau aeriene conform aviz."

- Aviz e-distributie Dobrogea nr. 183011691/ 04.04.2017:

"Aviz de amplasament favorabil, cu conditia ca la faza P.A.C. se va reveni cu o noua documentatie in vederea obtinerii Avizelor de amplasament pentru fiecare constructie ce se va realiza.
Pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat LES 0.4 KV si LES 10KV existenta in apropierea amplasamentului. Conform normelor in vigoare existente, se va pastra o distanta de protectie si de siguranta de minimum 0.6 m. fata de cel mai apropiat punct al constructiei. *** Pe trotuar exista LEA 0.4 KV."

- Aviz R.A.D.E.T. Constanta nr. B4788/ 25.04.2017:

Aviz de amplasament favorabil conditionat - Se aduce la cunostiinta ca exista retele termice pe amplasamentul studiat. Avand in vedere dispozitiile art.5 din Legea 51/2006 conform careia furnizorul de energie termica are dreptul de servitute legala asupra retelelor termice, RADET Constanta va emite avizul favorabil pentru construirea obiectivului mentionat cu indeplinirea conditiilor explicitate in prezentul aviz.

- Aviz R.A.J.A Constanta nr.262/4236 din 25/04/2017:

"Pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul exista un racord de canalizare executat in colectorul menajer Dn.250 mm. caminul de racord este amplasat pe trotuar.
Pe amplasamentul studiat (conform avizului de oportunitate) exista conducte de distributie apa, colectoare menajere si pluviale, bransamente de apa, racorduri de canalizare menajera si pluviala (conform planului de situatie anexat).
Presiunea apei in zona este 1.8 atm. ."

- Aviz DISTRIGAZ Retele engie nr. 311.422.243/06.04.2017 si 312.797.726/ 25.06.2018:

"Pe planul de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societatii noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor, va fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor din otel), sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena)."

5.2.1. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, **conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare**, cât și de **H.C.J.C. 152/ 2013**:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

*** Procentele minimale, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:
- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicata;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

5.2.2. ÎMPREJMUIRI:

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

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

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

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundaţia nu va depăşi limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleaşi exigenţe ca şi aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ" în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

La care se adaugă următoarele condiții conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, din grilaj metalic cu sau fără soclu plin, cu înălțimea maximă de 1,80 metri;
- se vor păstra împrejmuirile istorice din feronerie.

5.2.3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **M1 -** Subzona mixta cu constructii cu maxim P+2E+3-4Eretras cu front continuu/ discontinuu:

  P.O.T. maxim admis = 54 %

- **M2 -** Subzona mixta cu constructii cu maxim P+2E+M/3E cu front continuu:

  P.O.T. maxim admis = 36 %

ZRB4 - SE MENȚINE conform P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobat anterior.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **M1 -** Subzona mixta cu constructii cu maxim P+2E+3-4Eretras cu front continuu/ discontinuu::

  C.U.T. maxim admis = 1.62mp./ A.D.C.

- **M2 -** Subzona mixta cu constructii cu maxim P+2E+M/3E cu front continuu:

  C.U.T. maxim admis = 1.44 mp./ A.D.C.

Conform *Studiu istoric şi studiu de morfologie pentru "Elaborare P.U.Z. pentru terenul delimitat de str. I. Gh. Duca, str. Griviței, str. Atelierelor şi str. Ştefan cel Mare din Municipiul Constanta"* întocmit de Arh. Radu Cornescu:

- **indicatorii P.O.T. şi C.U.T. nu pot fi modificaţi pentru următoarele imobile:**

- Str. Ștefan cel Mare nr. 72, nr. 74, nr. 80, nr. 82, nr. 84, nr. 90,
- Str. Atelierelor nr. 2,
- Str. I.G. Duca nr. 11,
- Str. Griviței nr. 33a, nr. 33b,

- **indicatorii P.O.T. şi C.U.T. pot fi modificaţi, conform prezentului P.U.Z, în caz de reconfigurare, pentru următoarele imobile:**

- Str. Atelierelor nr. 4, nr. 6 și 6a, nr. 8
- Str. Griviței nr. 27, nr. 27a, nr. 31 (prin reconfigurare se poate realiza o construcție maxim P+2, respectând reglementările P.U.Z prezent), nr. 33

- **indicatorii P.O.T. și C.U.T. pot fi modificați în cazul demolării unor corpuri din spate, pentru următoarele imobile:**

- Str. Ștefan cel Mare nr. 76, nr. 88b,

- **prin reconfigurare și/sau comasare se poate ajunge la C.U.T. maxim, respectând reglementările propuse prin prezentul P.U.Z., pentru următoarele imobile:**

- Str. Atelierelor nr. 6b și 6 bis,
- Str. I.G. Duca nr. 7 și 7b,
- Str. Griviței nr. 27d și 27e.

Pe loturile pe care indicatorii P.O.T. și C.U.T. existenți sunt mai mari decât cei propuși, aceștia se vor putea menține în cazul modernizării clădirilor, până la demolarea acestora.

Pentru terenurile ce nu pot suferi modificări a indicatorilor urbanistici (dupa cum au fost descrise și identificate în *Studiu istoric și studiu de morfologie pentru "Elaborare P.U.Z. pentru terenul delimitat de str. I. Gh. Duca, str. Griviţei, str. Atelierelor şi str. Ştefan cel Mare din Municipiul Constanta"* întocmit de Arh. Radu Cornescu) în cazul în care se mențin construcțiile existente pe teren, iar indicatorii urbanistici existenți sunt mai mari decât cei propuși prin prezentul P.U.Z., se admit creșteri a regimului de înălțime conform zonei funcționale în care se încadrează, exclusiv în condițiile legii din domeniul proiectării și a condițiilor și recomandărilor avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale - Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

În completare, conformarea arhitectural-volumetrică a clădirilor și aspectul exterior al acestora va avea în vedere fondul construit istoric și caracteristile acestuia.

ZRB4 - SE MENȚINE conform P.U.G. al Municipiului Constanța, aprobat anterior.

Atât pentru P.O.T., cât și pentru C.U.T., se adaugă următoarea condiție conform avizului nr. 1563/U/3.10.2018, emis de către Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Judeteană pentru Cultură Constanța:

- pe loturile pe care indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. existenți sunt mai mari decât cei propuși, aceștia se vor putea menține în cazul modernizării clădirilor.

Intocmit,
Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Verificat,
Urb.Alexandru BĂJENARU