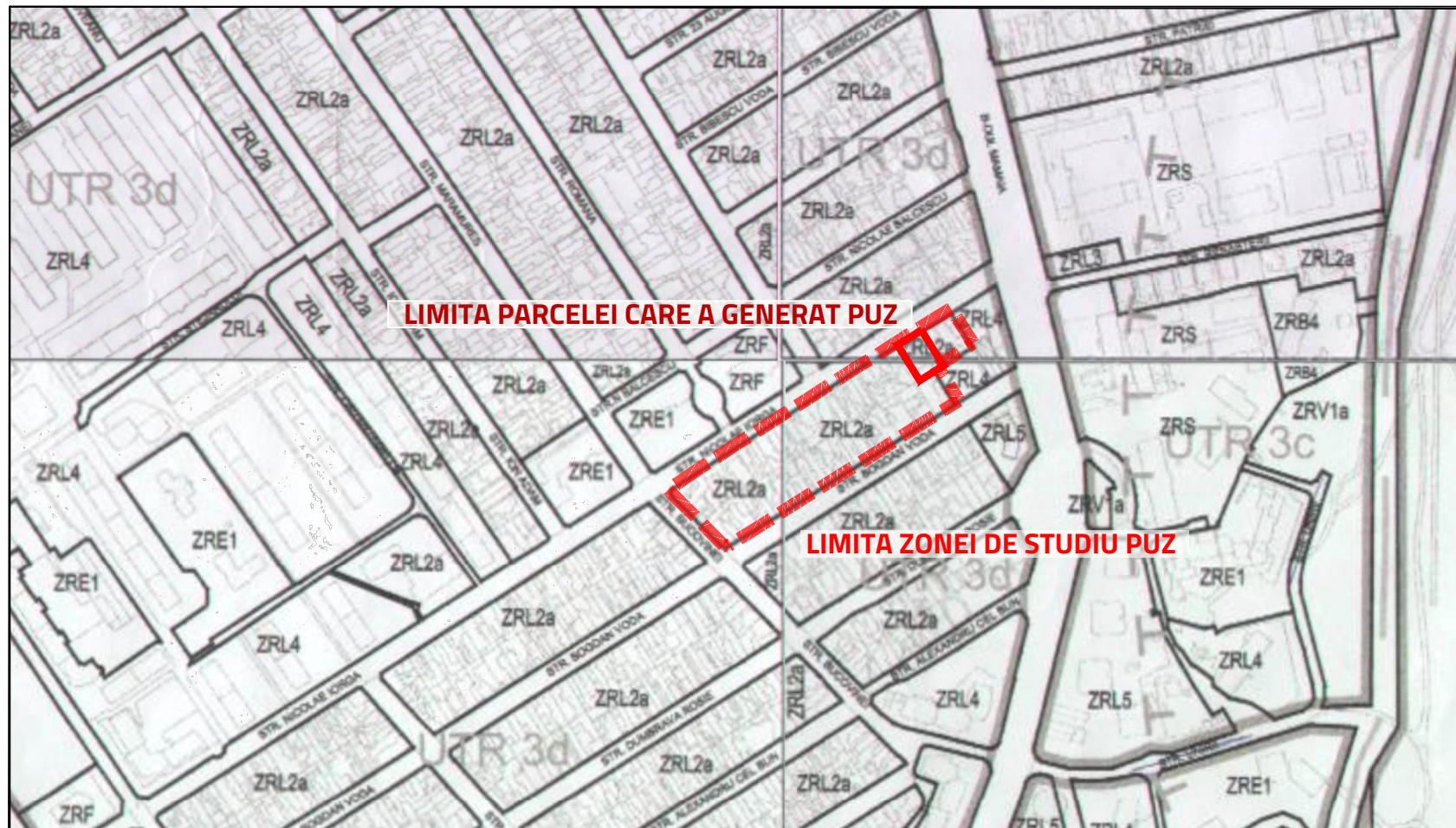


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ÎNCADRARE ÎN MUN. CONSTANȚA



LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ

Terenul care a generat studiul urbanistic este proprietate privată a societății Blue Bike Development SRL și este o parcelă cu suprafața de 443 mp, localizat în intravilanul municipiului Constanța, cu folosința curți - construcții.

Conform al Municipiului Constanța, aprobat cu HCL 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018, terenul care a generat PUZ se regăsește în Unitatea Administrativ Teritorială ZRL2a și se supune următoarelor restricții constructive:

- POT max=35% - în cazul parcelelor care nu au rezultat în urma unor comasări;
- POT max = 38,5% - în cazul parcelelor care au rezultat în urma unor comasări;
- CUT max = 1 - în cazul parcelelor care nu au rezultat în urma unor comasări;
- CUT max = 1,16 - în cazul parcelelor care au rezultat în urma unor comasări;
- RHmax = P+2



zona de intervenție


ÎNCADRARE ÎN PUG al Municipiului Constanța, aprobat cu HCL 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/ 31.10.2018

ÎNCADRARE ÎN MUN. CONSTANȚA



LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
 EAST ATELIER SRL	 AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
		DATA	AUGUST 2019
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	BENEFICIAR	SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL
arh. Ionuț TOMA	străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța	FAZA	TITLU PLANȘĂ
	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT
	urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Teodor MANEA
			NR.PLANȘĂ
			PL 0
			SCARA

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

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ UTR
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE IMOBILE INTABULATE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- COMERȚ, SERVICII, BIROURI
- UTILIZARE MIXTĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COMERȚ
- REGIM HOTELIER
- TEREN VIRAN
- FUNCȚIUNE DEZAFECTATĂ
- SPAȚIU VERDE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- ACCES CAROSABIL PE LOT

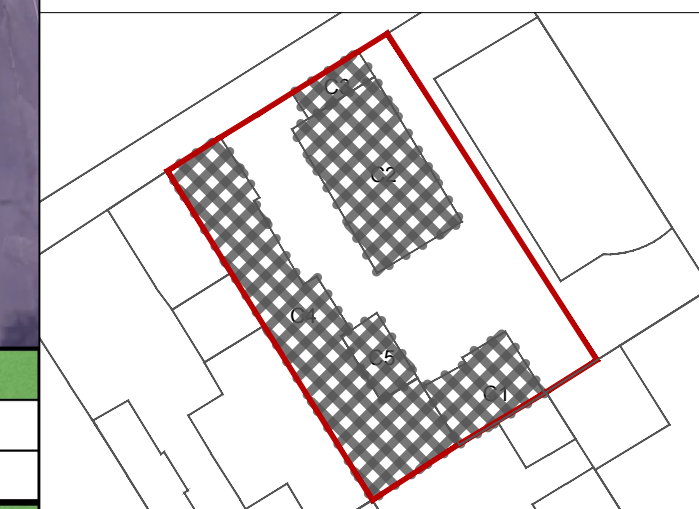
CONȘTRUCȚII PROPUSE PENTRU DESFIINȚARE ÎN CADRUL PARCELEI CARE A GENERAT PUZ

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ EXISTENTE ÎN ZONA DE STUDIU

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

- POT max=35% - în cazul parcelelor care nu au provenit din comasări;
- POT max=30,5% - în cazul parcelelor care au provenit din comasări;
- CUT max = 1 mp/mp teren - în cazul parcelelor care nu au provenit din comasări;
- CUT max = 1,116 mp/mp teren - în cazul parcelelor care au provenit din comasări;
- RH max = P+2

Conștrucțiile propuse pentru desființare pe lotul care a generat PUZ

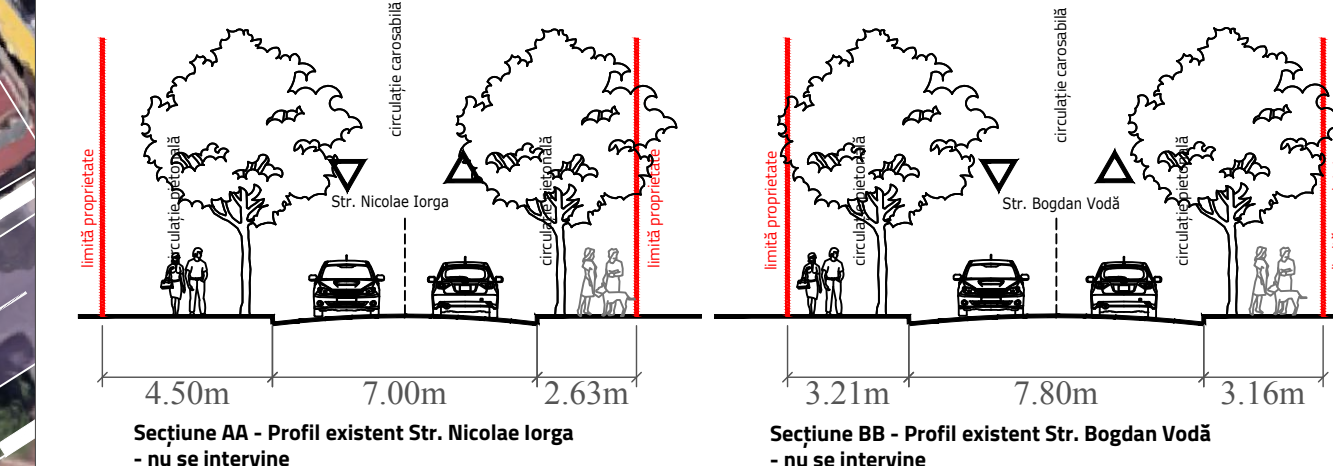


BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONĂ DE STUDIU

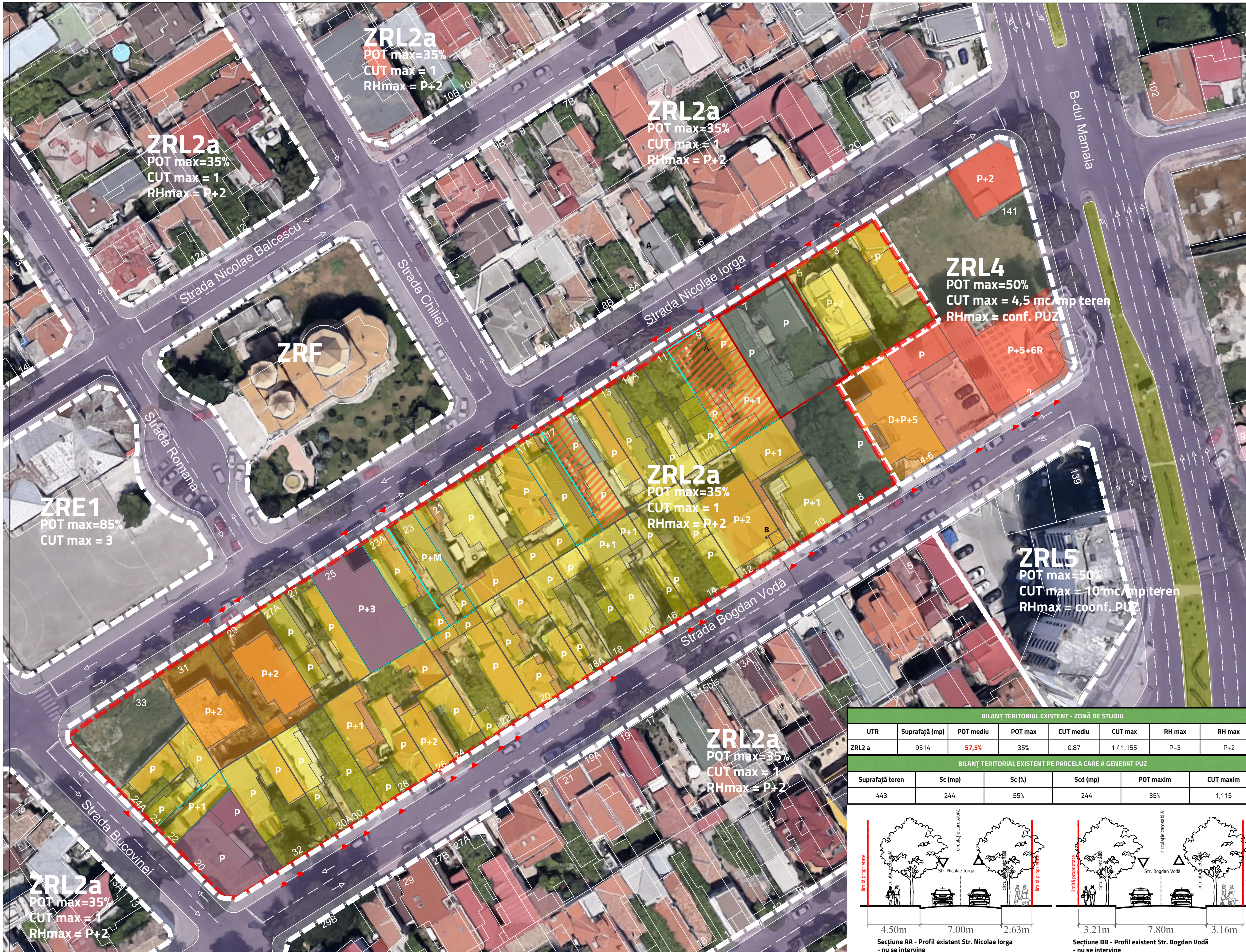
UTR	Suprafață (mp)	POT mediu	POT max	CUT mediu	CUT max	RH max	RH max
ZRL2 a	9514	57,5%	35%	0,87	1 / 1,155	P+3	P+2

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT maxim	CUT maxim
443	244	55%	244	35%	1,115



MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
EAST ATELIER	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI BULEVARDUL MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
		DATA	AUGUST 2019
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	BENEFICIAR	SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL
arh. Ionuț TOMA	străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța	FAZA	TITLU PLANȘĂ
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	SITUAȚIA EXISTENTĂ
urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Teodor MANEA	urb. Teodor MANEA	NR. PLANȘĂ
			PL 1
			SCARA
			1:500



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

LEGENDĂ

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

- REGLEMENTĂRI UTR-URI**
- ZRL2am - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- ZRL2 am - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție**
- POT max=50%
- CUT max = 1,386 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare
- CUTmax = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări
- RH max = P+2
- Hmax = 14 m

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ

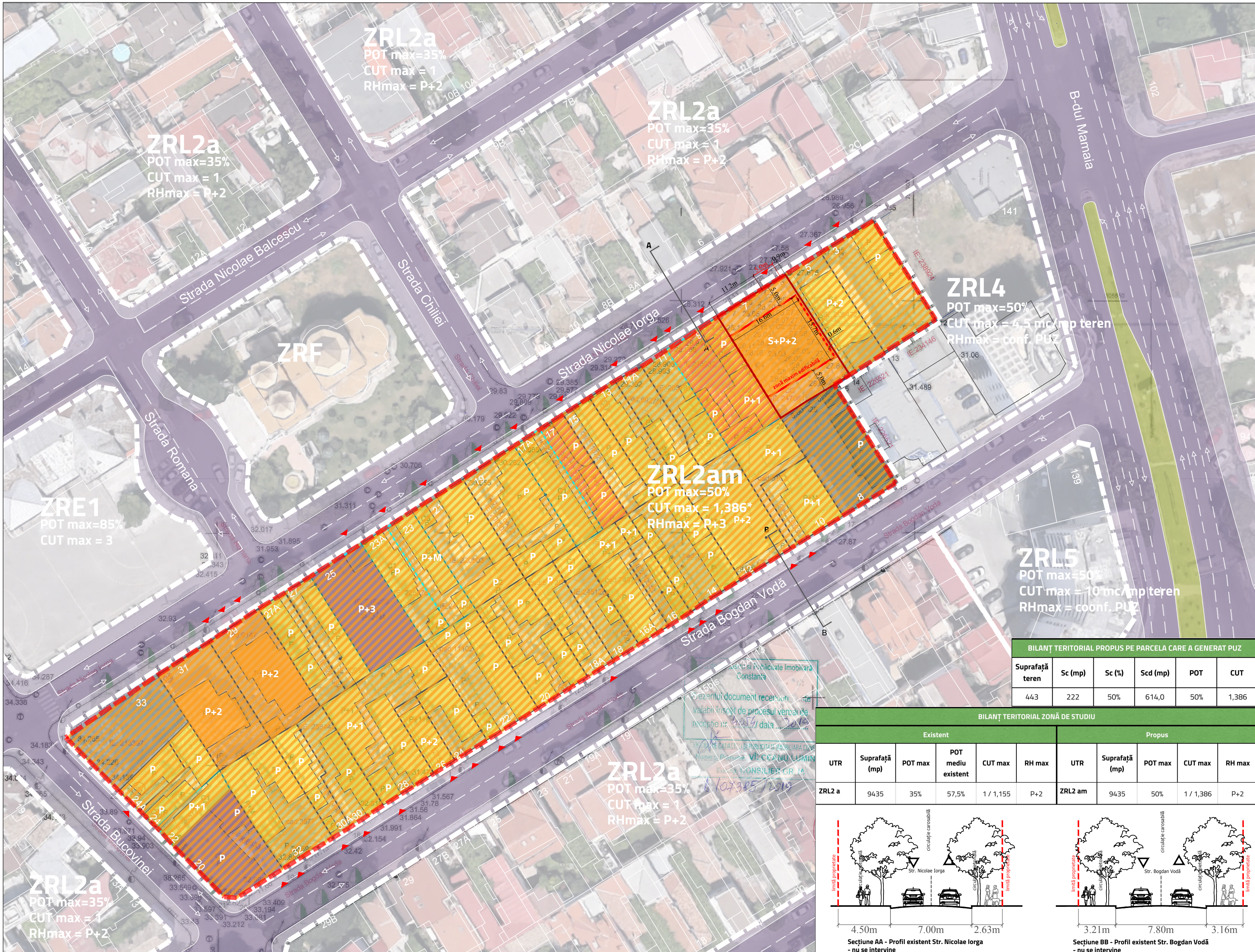
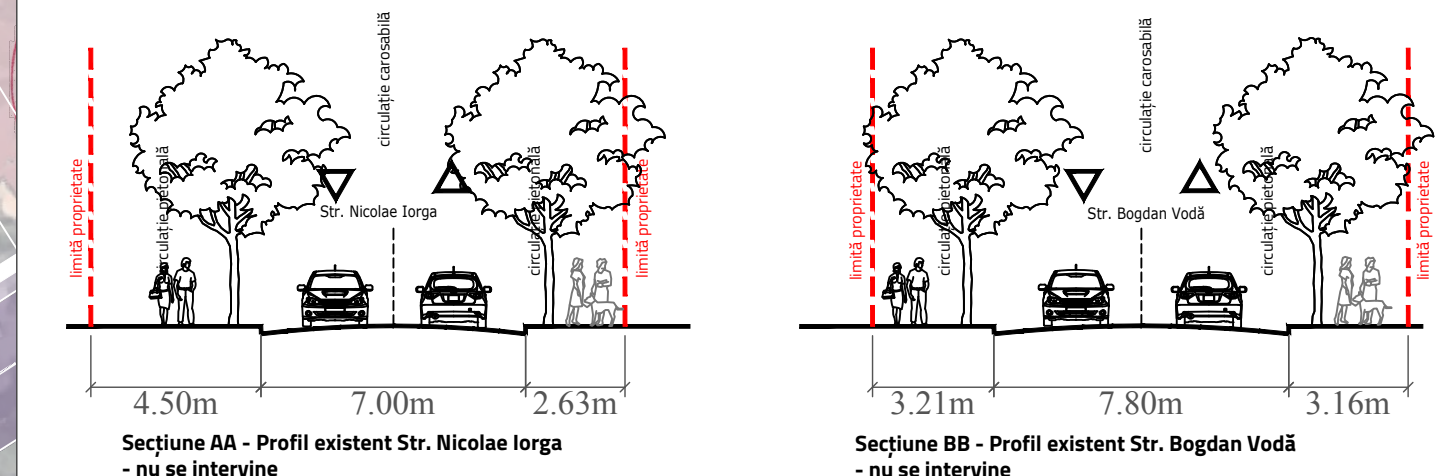
Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementării
I. Realizare rețele editare:						
apă - canal	Asigurarea alimentării cu apă și canalizare	Aprox. 110 metri rețea canalizare, 110 metri apă, 110 metri rețea pluvială la un cost estimativ de 33000 de Euro (100 Euro/ml)	RAIA SA + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Estimare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni 	nerealizat	
gaz	Asigurarea alimentării cu gaze naturale	Aprox. 15 metri de rețea de gaze naturale de joasă presiune la un cost estimativ de 1500 de Euro (100 Euro/ml)	Distrigaz Sud Rețele + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Estimare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni 	nerealizat	*fie de beneficiari directi, fie de proprietarii rețelei și de acordurile între părți, la momentul realizării investiției
Electricitate	Asigurarea alimentării cu electricitate	Aprox. 20 m de rețea de electricitate 0,4 kv cu un cost total estimativ de 2000 euro.	Enel Distribuție Dobrogea + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Estimare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni 	nerealizat	
Telefonizare	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date	Aprox. 20 metri rețea de fibră optică pentru telefonie și date - cost estimativ de 1000 de Euro (50 Euro/ml)	TELEKOM + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Estimare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni 	nerealizat	
II. Realizare construcții	Construirea proprietăților private	În funcție de soluțiile de proiectare - maximum construiți - aprox. 614 are desființate construite + 440 mp are subsol - 0,53 milioane Euro la un cost estimativ de 500 euro/mp	Fonduri private, fonduri atrase structurale	Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Construire (6 luni proiectare, 24 luni execuție, 30 luni total - per investiție)	nerealizat	Proprietarul terenului

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT	CUT
443	222	50%	614,0	50%	1,386

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU

UTR	Existent					Propus				
	Suprafață (mp)	POT max	POT mediu existent	CUT max	RH max	UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2 a	9435	35%	57,5%	1 / 1,155	P+2	ZRL2 am	9435	50%	1 / 1,386	P+2








Prezentul document reprezintă un document preliminar și nu poate fi folosit în scopul vânzării sau închirierii. Valabilitatea documentului este de 30 de zile de la data emiterii. Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați: **CONSILIERUL LOCAL** Nr. 1073/15.12.2019

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
A S T ATELIER	AGROPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
		DATA	AUGUST 2019
		BENEFICIAR	SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL
		FAZA	TITLU PLANȘĂ
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT		
arh. Ionuț TOMA	străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța	PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORAREA PROPUNERILOR -	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT
	urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Teodor MANEA	urb. Teodor MANEA
			NR. PLANȘĂ
			PL 2
			SCARA
			1:500











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

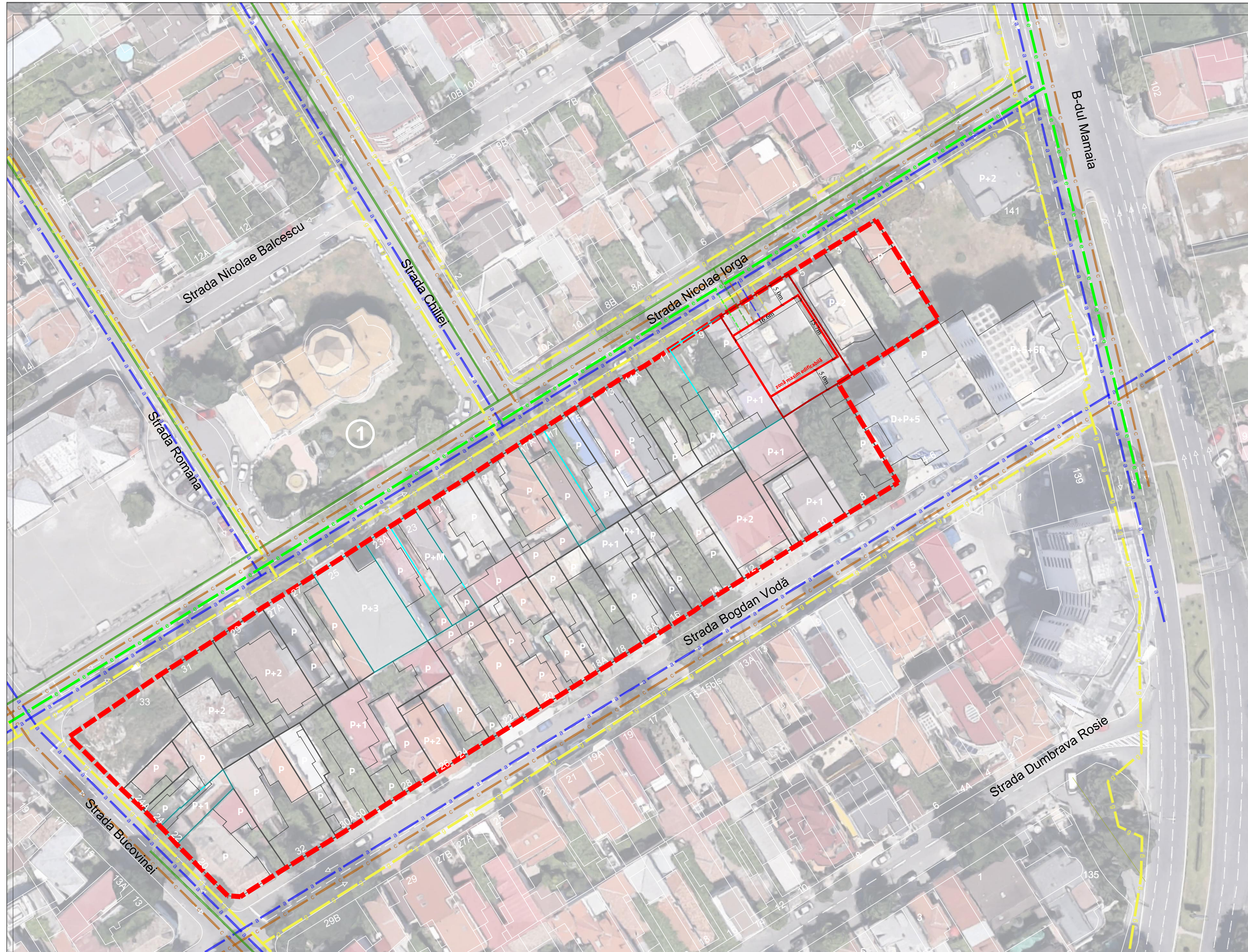
LEGENDĂ



LIMITE

-  LIMITĂ DE STUDIU PUZ
-  LIMITĂ UTR
-  LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
-  LIMITE IMOBILE INTABULATE
-  LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS

REȚELE EDILITARE

-  REȚEA PUBLICĂ DE APĂ EXISTENTĂ
-  BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ DE APĂ PROPUȘ
-  REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE EXISTENTĂ
-  BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE PROPUȘ
-  REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE EXISTENTĂ
-  BRANȘAMENT REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE PROPUȘ
-  REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE EXISTENTĂ
-  BRANȘAMENT REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE PROPUȘ
-  LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 0,4KV EXISTENTĂ
-  BRANȘAMENT REȚEA ELECTRICĂ PROPUȘ



MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
 EAST ATTELIER SRL	 AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI BULEVARDUL MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
		DATA	AUGUST 2019
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	BENEFICIAR	SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL
arh. Ionuț TOMA	străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța	FAZA	TITLU PLANȘĂ
		PLAN URBANISTIC ZONAL	REȚELE EDILITARE
		ELABORAREA PROPUNERILOR-	
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Teodor MANEA	PL 3
			SCARA
			1:500

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

LEGENDĂ

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

REGLEMENTĂRI UTR-URI

ZRL2am - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

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

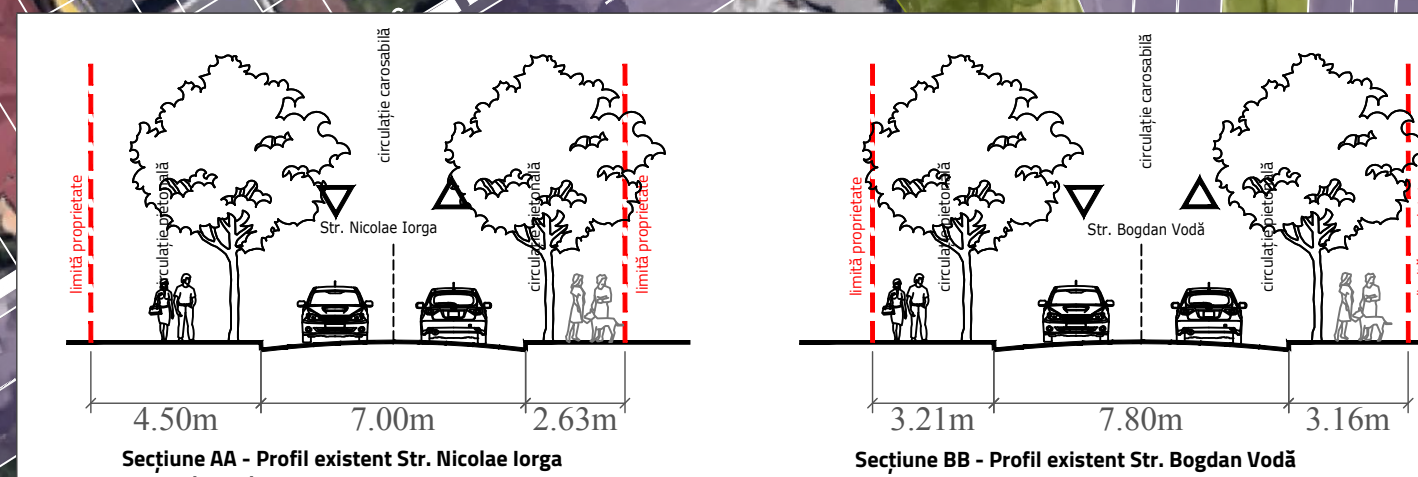
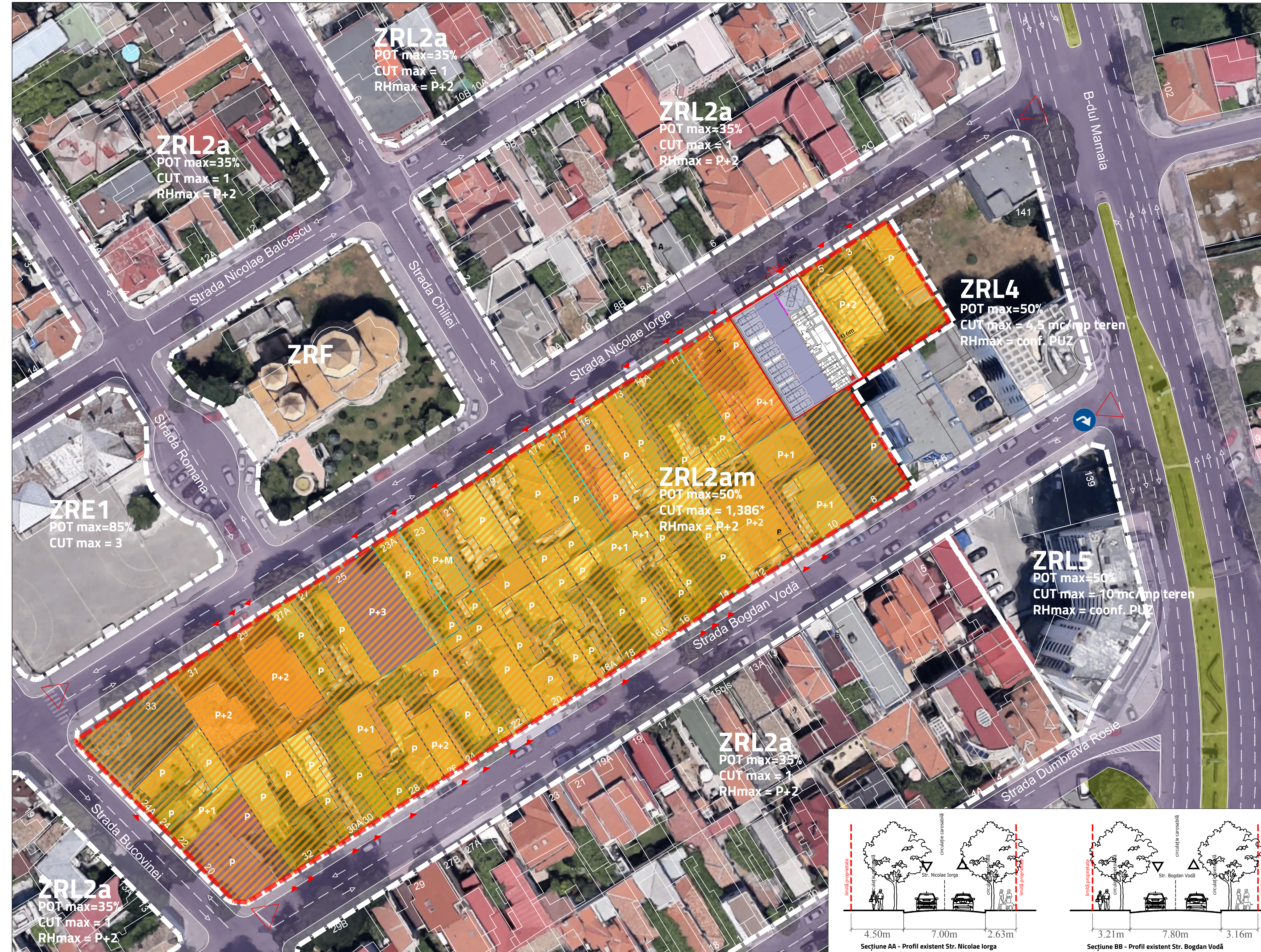
POT max=50%

CUT max = 1,386 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare

CUTmax = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări

RH max = P+2

Hmax = 12 m





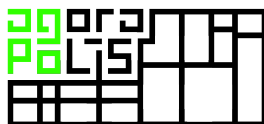
MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
A S T ATELIER		PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
EAST ATELIER SRL	AGORAPOLIS SRL	DATA	AUGUST 2019
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	BENEFICIAR	SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL
arh. Ionuț TOMA	străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța	FAZA	TITLU PLANȘĂ
		PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORAREA PROPUNERILOR - STUDIUL CIRCULAȚII	
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Teodor MANEA	urb. Teodor MANEA	PL 5
			SCARA
			1:500



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



MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT		
 AST ATELIER	 AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA		
		DATA	AUGUST 2019	
EAST ATELIER SRL	AGORAPOLIS SRL	BENEFICIAR	SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL	
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ	
arh. Ionuț TOMA	străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă, Bd. Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța	PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORAREA PROPUNERILOR -		ILUSTRARE DE TEMĂ
	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
	urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Teodor MANEA	PL 6
				SCARA
				-



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

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL II

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

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

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

Nr contract: **208/11.03.2019**

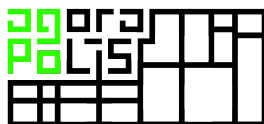
Manager proiect: **SC East Atelier SRL, arh. Ionuț Toma**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



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



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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

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

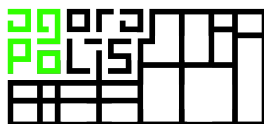
1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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



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



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

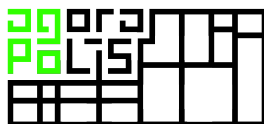
1.2. Baza legală a elaborării

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

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;



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



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

- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

1.3. Domeniul de aplicare

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

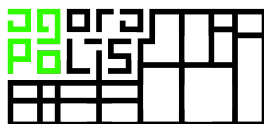
1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare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

1.3.c. Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța (Ministerul Culturii și Identității Naționale) nr. 1949/U / 28.11.2018, pentru toate documentațiile tehnice și de urbanism ulterioare prezentului PUZ, situate pe același amplasament, vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Constanța. cu înscrierea necesității avizului în Certificatele de Urbanism subsecvente.

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



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



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

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

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsește o subzonă funcțională, ce corespunde unei unități teritoriale de referință:

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

POT max=50%

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

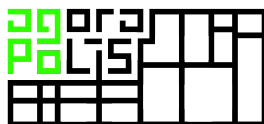
CUT max = 1,386 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament.

Hmax= 12 metri la cornișă;

RHmax= P+2;



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



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

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZRL2 am:

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

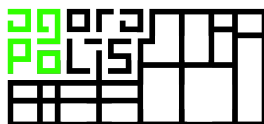
ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRL2 am:

- Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.), spații de joacă și spații pentru petrecerea timpului liber, relaxare și practicarea unor sporturi la interior, unități de educație tip grădinițe de mici dimensiuni, after-school-uri, creșe etc., cu condiția asigurării locurilor de parcare pe lot, necesare conform normativelor locale în vigoare, sau pe terenuri aflate în raza a maxim 500 m față de parcela de intervenție;
- Se recomandă ca la parterul imobilelor orientate spre strada Nicolae Iorga, acestea să găzduiască funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Mansarda nu va fi o mansardă falsă, și se va respecta înălțimea la cornișă și coeficientul de utilizare al terenului prevăzute prin prezentul regulament.
- Este permisă realizarea demisolurilor și a supantelor pentru funcțiunile admise și admise cu condiționări cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului și a înălțimii maxime admise.



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



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

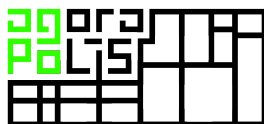
ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

ZRL2 am:

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



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



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

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

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

ZRL2 am:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

regimul de construire	suprafața (mp)	front (m)
înșiruit	250	10
Cuplat	300	12
Izolată	350	14
<i>Parcelă de colț</i>	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă

- De asemenea, se impune ca și condiție de construibilitate a parcelelor un raport al adâncimii pe deschiderea la stradă cuprins între 1 și 3;

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

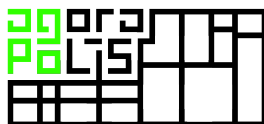
ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZRL2 am:

- Se recomandă retragerea de la aliniament cu minim 5 metri pentru amenajarea spațiilor de parcare în interiorul lotului. De asemenea, dacă spațiul dintre construcție și aliniament nu este amenajat ca parcare, acesta se va amenaja ca spațiu verde sau spațiu public, în funcție de funcțiunea desfășurată la nivelul parterului.
- Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.
- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,9 metri de la aliniament spre stradă și asigură o distanță de 4



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



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

metri pe verticală, de la cota terenului amenajat. Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri.

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor Nicolae Iorga și Dragoș Vodă cu strada Bucovinei se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 8 metri, pentru a asigura o zonă de vizibilitate suficientă pentru asigurarea în trafic.
- În cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- Amplasarea construcțiilor pe aliniament se va propune doar după studierea condițiilor de însorire, cu respectarea OMS 119/2014 și adaptarea regimului de înălțime în consecință.

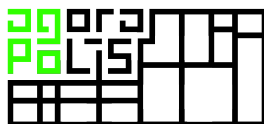
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRL2 am:

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



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



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

- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).
- Disponerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii.

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

ZRL2 am:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Orice corp de clădire, cu excepția anexelor gospodărești, trebuie să aibă o arie construită minimă = 50 mp.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalt, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și să se asigure condițiile prevăzute de OMS 119/2014;

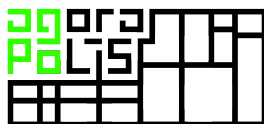
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRL2 am:

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



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



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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL2 am:

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

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

Construcții administrative:

1. 1 loc de parcare la 80 mp din AD, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din AD, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul)

Construcții comerciale

1. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
2. Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
3. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate unor anumite categorii profesionale sau utilizatori etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
4. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la punctul 2.)

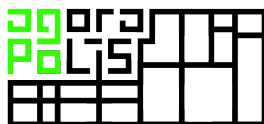
Construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate):

1. Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă sălii de consumație)
2. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.

Construcții de cult

1. Se vor asigura minimum 5 de locuri de parcaje pentru fiecare obiectiv





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

Construcții culturale (spații de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe, circ):

1. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
2. Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50-150 mp;
3. Pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă totală;
4. Se vor asigura, suplimentar, minimum un loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru etc.

Construcții de învățământ (creșe, grădinițe, școli, licee, universități, centre de pregătire profesională, cămine pentru studenți):

1. Se va asigura 1 loc de parcare la 3 cadre didactice;
2. Cămine studențești: se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare

Construcții de de sănătate (spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicală, dispensare, stații de salvare):

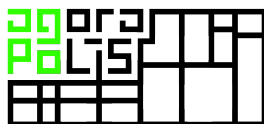
1. Se vor aplica normativele specifice (privind asigurarea locurilor de parcare) în cazul spitalelor și stațiilor de salvare;
2. Policlinici, clinici de specialitate: se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp AD
3. Creșă, creșă specializată: se va asigura 1 loc de parcare la 10 angajați, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare.
4. Leagăn de copii, orfelinat: se vor asigura cel puțin 5 locuri de parcare, în special pentru angajați;
5. Azil de bătrâni: se va asigura 1 loc de parcare la 20 de paturi, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare, în special pentru angajați;
6. Pentru celelalte funcțiuni (de sănătate) se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

Construcții de cu funcțiune turistică (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.):

1. Se va asigura 1 loc de parcare pentru construcții (cu funcțiunea de turism) ce asigură maximum trei unități de cazare;
2. Hotel, motel apartament, vilă, pensiune turistică: se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se vor asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare;



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



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

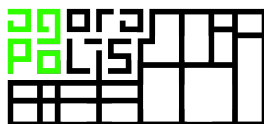
3. Motel: se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare cameră de cazare. Pentru personal se va asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la fiecare 14 camere de cazare;
4. Hostel: se va asigura câte 1 loc de parcare la fiecare 15 paturi;
5. În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/coafor, comerț și alte asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

Construcții de locuințe unifamiliale semi-colective (maxim 8 unități) sau colective: locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează :

1. Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
 2. Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
 3. Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințe vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare - pergole sau spații interioare);
 4. La locurile de parcare calculate conform lit. a) și b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
 5. În cazul vânzării/ închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semi-colective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar;
 6. În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semi-colective numărul parcajelor va fi astfel:
 1. Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
 2. Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.
- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
 - Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;



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



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

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile aferente zonei de studiu PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu HCL 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.
- În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

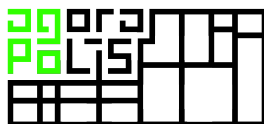
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRL2 am:

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 14 m, măsurați de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă;
- Sunt permise realizarea subsolurilor, demisolurilor, supantelor și a mansardelor, cu respectarea înălțimii maxime admise și a CUT;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejmuirii.
- În cazul construcțiilor construite pe limita de proprietate, se va respecta, în mod obligatoriu, alinierea etajelor construcțiilor vecine.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.



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



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

- Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

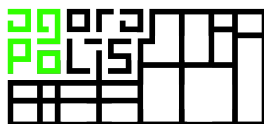
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRL2 am:

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



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



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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRL2 am:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

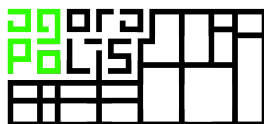
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRL2 am:

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



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



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

- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRL2 am:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

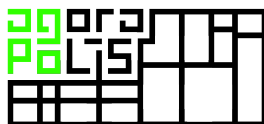
(POT = mp AC /mp teren * 100)

ZRL2 am:

- POT max = 35% - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și construibile conform prezentului regulament;



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



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

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

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

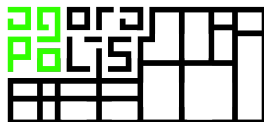
(CUT = mp ADC /mp teren)

ZRL2 am:

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



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



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

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsește o subzonă funcțională, ce corespunde unei unități teritoriale de referință:

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

POT max = 35% - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și construibile conform prezentului regulament;

POT max = 50% - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament, sau pentru cele cu suprafață mai mare de 350 mp. CUT max = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament;

CUT max = 1,386 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament.

Hmax= 14 metri la cornișă;

RHmax= P+2;

Întocmit,
urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

Șef proiect
urb. Mihaela Pușnava



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